



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 2)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de 19 de febrero de 2007, de la Delegación Provincial de Córdoba, de certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Pedroche (Expte. P-84/06), de aprobación definitiva de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 9 de noviembre de 2006.

114

Martes, 15 de mayo de 2007

Año XXIX

Número 95 (2 de 2)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de 19 de febrero de 2007, de la Delegación Provincial de Córdoba, de certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística, en el municipio de Pedroche (Expte. P-84/06), de aprobación definitiva de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 9 de noviembre de 2006.

EXPEDIENTE DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, EN EL MUNICIPIO DE PEDROCHE PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 9 de noviembre de 2006, en relación con el siguiente expediente:

P-84/06

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Pedroche, para la solicitud de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho municipio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.B.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El día 18 de julio de 2006, tiene entrada en la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, oficio del Ayuntamiento de Pedroche solicitando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística de referencia, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que lo integra. Una vez registrada su entrada en la Delegación Provincial, se requiere del Ayuntamiento que lo complete con diversa documentación, lo que es cumplimentado con fecha 9 de noviembre de 2006.

2.º De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística se inicia por el Ayuntamiento Pleno de Pedroche, mediante el acuerdo de sometimiento a información pública del Avance del Plan General, adoptado en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2001, previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Formuladas un total de dos sugerencias, que fueron informadas por el equipo redactor, y conocidas por el Ayuntamiento, se elabora el documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Pedroche, el cual es aprobado inicialmente, previo informe técnico y jurídico emitido por los servicios municipales, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Pedroche, de 27 de mayo de 2004.

Sometiéndose el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP núm. 164 de 3 de noviembre de 2004, en un diario de difusión provincial con fecha de 4 de noviembre de 2004, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, ampliándose en un

mes más mediante anuncios publicados en el BOP núm. 6 de 12 de enero de 2005 y en un diario de difusión provincial de fecha 28 de diciembre de 2004. Asimismo, se practica el trámite de audiencia a los municipios colindantes. Simultáneamente se requieren los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento. Dicho período culmina con la presentación de quince alegaciones, y con la recepción del informe favorable emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 31 de mayo de 2005, el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 24 de enero de 2005, en el que se ponen de manifiesto diversas deficiencias y observaciones, y la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha de 7 de junio de 2005.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable emitido por los servicios municipales, acuerda en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2006, la aprobación provisional.

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante resolución de 9 de noviembre de 2006. Así como la ratificación, con fecha 8 de noviembre de 2006, del informe vinculante emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

3.º Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente con determinadas valoraciones y consideraciones, y suspender dicha aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Pedroche, al establecer la ordenación urbanística integral del municipio, sustituyendo al planeamiento general vigente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Pedroche es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA, resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.2.a y en la disposición adicional primera del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a de la LOUA, y ello, por tratarse de un municipio que no integra a una ciudad principal de los Centros Regionales del Sistema de Ciudades de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.ª a; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo, de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Constando en el expediente informes emitidos por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de conformidad con la vigente legislación de Carreteras, y por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2, y 16.1, de la LOUA. Y ello, por cuanto en el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 de la LOUA, y los criterios y directrices de los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes y aplicables al municipio de Pedroche, se valora el modelo urbano configurado en el presente PGOU y las soluciones de ordenación en él contenidas en tanto aseguran:

- La adecuada integración del municipio en el sistema de ciudades y sistemas territoriales dispuestos en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, y del centro histórico, atendiendo a su conservación, cualificación, y reequipamiento.

- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

- La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

- La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Y lo anterior garantizando el mantenimiento, en lo sustancial, de las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada; la atención de las demandas de vivienda social y otros usos de interés público; la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos; la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio y del núcleo urbano. Propiciando la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, y evitando los procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

1.º Señalándose las siguientes consideraciones y valoraciones:

A efectos del art. 19.3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, consta en el expediente la

Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales conforme al art. 20.1 de la citada Ley, deben quedar incorporadas a la Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los Órganos competentes en materia de carreteras, en función de su titularidad, los instrumentos de desarrollo que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan cuando afecten a sus competencias, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de la misma.

En atención a las observaciones contenidas en el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, deberán incorporarse al documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Pedroche aquellas prescripciones que conforme a la vigente legislación tengan carácter vinculante, sin perjuicio de analizar para su consideración, en su caso, de aquellas otras que carezcan de tal condición.

En consideración al buen estado de conservación del caserío y el espacio urbano en Pedroche, en que aún se mantienen numerosas viviendas tradicionales con abundante presencia de edificios de planta baja y cámara, junto a espacios urbanos de calidad y cercas de piedra tradicional, todo ello tomando como referencia el espacio urbano dominado por la Iglesia del Salvador, el Ayuntamiento debería valorar la conveniencia y oportunidad de acometer nuevas iniciativas en el futuro para profundizar en la adopción de medidas encaminadas a su efectiva conservación y puesta en valor.

2.º Por último, se valoran como deficiencias a subsanar, a efectos de lo previsto en el artículo 33.2.c de la LOUA, las que se señalan a continuación:

- En relación con el Catálogo:

Deberá revisarse el Nivel 3 de Protección Ambiental, ya que, en base a su definición y clases de obras permitidas, se ha reducido la protección del edificio a la conservación material del elemento singular señalado en la ficha del catálogo (en la mayoría de los casos la portada), sin que se hayan incluido las claves ambientales para la preservación del elemento en un contexto que permita su correcta lectura.

El plano 3.7 de «Elementos protegidos» resulta incompleto al omitir la referencia a la numeración correspondiente de la ficha de Catálogo y la situación del Yacimiento descrito en la Ficha 8. Además se observa un error en la identificación de la Ermita de Santa María del Castillo como BIC (error que se extiende a otros planos como el 2.3 «Núcleo Urbano. Ordenación Estructural»).

- En relación a la definición de la Ordenación estructural y pormenorizada:

Se aprecian diversas inadecuaciones en la identificación, en los diferentes documentos integrantes del PGOU, de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, conforme a la definición de ésta efectuada en el artículo 10.1 de la LOUA. Las mismas responden al detalle siguiente:

Los planos 2.1 y 2.2 de ordenación del suelo no urbanizable, por cuanto por el contenido expresado no cabe caracterizarlos como los planos de ordenación estructural para esta clase de suelo, al contener los elementos propios de la ordenación completa (categorías del suelo no urbanizable natural o rural). Por otra parte, no consta el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable.

En el plano de ordenación estructural 2.3, de «Núcleo Urbano. Estructura General», por cuanto identifican como estructurales algunas dotaciones y equipamientos que, en cualquier caso, no parecen responder a la definición de dotación estructural contenida en el artículo 10.1.A.c.2. No contiene las determinaciones del artículo 10.1.A. d, e y f para las áreas del suelo urbano consolidado, y el suelo urbanizable sectorizado, ordenado y no sectorizado. Por último, incluye en los elementos de especial valor, las edificaciones identificadas en el Catálogo de Edificios y Bienes Protegidos con niveles estructurales y ambientales.

En las fichas de planeamiento del Anexo I por cuanto identifican como estructurales para las áreas de reforma interior las materias reguladas en el artículo 10.2.b.

En el articulado de las Normas Urbanísticas, por cuanto se identifica la pertenencia a la ordenación estructural de materias propias de la ordenación pormenorizada, contenidas en los artículos siguientes: 47, 48, 50, 51, 53, 54, 56, 72, 76, 84, 148, 149, 152, 153, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 185, 186 y 193.

En el mismo documento, por cuanto no se identifica como perteneciente a la ordenación estructural la regulación contenida en los siguientes artículos: 92, 93, 96, 98, 105, 150.1 y 2, 151.1.a, 200, 201.

- En relación a los Sectores, Áreas de Reforma Interior, y Actuaciones Aisladas:

Los sistemas generales identificados en el PGOU que no sean de titularidad pública y, en consecuencia, deban ser obtenidos por la administración actuante, deberán ser identificados como actuaciones aisladas, caracterizadas con la delimitación de su ámbito, superficie, y las necesarias previsiones de gestión y ejecución. Por otra parte, los sistemas cuya localización sea contigua con los suelos urbanos o urbanizables, serán identificados en atención a su superficie y posición urbana con la respectiva clase y categoría de suelo, aún cuando su obtención se prevea por expropiación.

Las actuaciones SU-1 y SU-2, en atención a su consideración como suelo urbano no consolidado, deberán quedar caracterizadas como áreas de reforma interior y justificar el cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad y densidad de viviendas previstas en el artículo 17.5 de la LOUA, que no se cumplimentan para la SU-1. Por otra parte, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.b, y 10.2 de la LOUA deberán completar su ordenación estructural con la edificabilidad destinada a vivienda protegida; la ordenación pormenorizada preceptiva con la edificabilidad y densidad global; la ordenación pormenorizada potestativa con el establecimiento de las áreas destinadas a tipología entremedianeras y de vivienda aislada, la localización de los espacios libres previstos y los plazos para ejecución de la urbanización y la edificación. Se aprecia un error en la determinación del techo máximo edificable de la actuación SU-2 y del aprovechamiento subjetivo resultante para las actuaciones SU-1 y SU-2.

Las actuaciones SIO-1 y SIO-2, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.d. y 10.2 de la LOUA, deberán completar su ordenación estructural con la edificabilidad global, apreciándose que el techo máximo establecido resulta inusualmente bajo en relación con el nivel alcanzado en suelos industriales análogos en otros municipios; la ordenación pormenorizada con los plazos para la ejecución de la edificación y la obligatoriedad de completar el estándar de aparcamientos previstos en el artículo 17 de la LOUA, para el sector SIO-2, en el interior de las parcelas. Se aprecia un error en la determinación del aprovechamiento medio del área de reparto 3, en los excesos de aprovechamiento calculados y en el aprovechamiento subjetivo resultante para las actua-

ciones SIO-1 y SIO-2. Por último, no quedan justificados los coeficientes de ponderación empleados entre los sectores del área de reparto ni el establecimiento del sistema de actuación por compensación, para el SIO-1, cuando los suelos son de propiedad municipal.

Las actuaciones SR-1, SR-2, y SR-3 conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.d de la LOUA deberán completar en la ficha de planeamiento la ordenación estructural con la densidad global. Se aprecia un error en la determinación del aprovechamiento subjetivo resultante para las actuaciones SR-1, SR-2 y SR-3.

En la actuación ST-1, se aprecia un error en la determinación del aprovechamiento subjetivo resultante.

Para el área de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-1, deberá completarse la ordenación estructural con la determinación del uso o usos incompatibles y las condiciones para la sectorización. En coherencia con lo anterior, y con lo regulado en el artículo 10.1.A.e, resulta inadecuada la determinación de ordenanza de edificación en el PGOU.

- En relación con el Suelo No Urbanizable:

Sobre las categorías y subcategorías:

Las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (INF), de Vías Pecuarias (VP), y de Ríos y Arroyos (RyA) deben quedar encuadradas en el grupo de SNU de Especial Protección por Legislación Sectorial, de acuerdo con lo previsto en el art. 46.1.a) y b) de la LOUA.

Las categorías del SNU de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos (YA) y de Especial Protección de Elementos Singulares (ES), deben encuadrarse dentro de SNU de Especial Protección por Planificación Urbanística, de acuerdo a lo previsto en el art. 46.1.c) de la LOUA. Igualmente para esta última categoría resulta impropio que se incluyan elementos localizados en Suelo Urbano o Urbanizable por lo que deberán ser eliminados de esta protección.

La Categoría del SNU de Especial Protección por Planificación, Protección del Paisaje, regulado en el artículo 235, cuyo objetivo es preservar el entorno paisajístico del núcleo urbano de Pedroche, dada la gran superficie que abarca, así como su proximidad al referido núcleo urbano, deberá justificar su condición de especial protección y el alcance de ésta, habida cuenta de que contiene los suelos que constituyen el recurso natural del crecimiento urbano del núcleo principal.

Los sistemas generales incluidos en el artículo 239 no constituyen una categoría específica de suelo no urbanizable debiendo quedar caracterizados como actuaciones urbanísticas en sus respectivas fichas de planeamiento.

- Sobre la regulación de usos:

La regulación de tipos de actuaciones permitidas en suelo no urbanizable, por cuanto no se ajustan a las actuaciones de interés público y a la modalidad de vivienda permitidas por la LOUA (art. 210.1.2.º); la consideración de un umbral inferior a 1.000 m² de edificación para la caracterización de industrias agrarias, y su regulación como edificación agrícola (art. 211.1.g); la regulación de la vivienda agraria como un uso regulado de la edificación agrícola, en lugar de como un uso específico en atención a su singular naturaleza (art. 211.1.h); en la definición que se efectúa de las construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de carreteras, en el art. 212.1, se incluyen algunos, tales como talleres y estaciones de ITV, que se entienden deben tramitarse como Actuaciones de Interés Público en SNU; la

regulación restrictiva de los usos susceptibles de ser actuaciones de interés público en SNU, y de los requisitos para ser así consideradas, respecto a lo previsto en el artículo 42 de la LOUA (art. 213.2 y 3); la omisión de categorías y requisitos para el uso industrial en SNU (art. 218.1), y la regulación de vivienda para guarda, por cuanto dicho uso, de ser necesario, deberá quedar justificado en cada caso en atención a las características específicas del uso principal a implantar.

Sobre la Normativa propiamente dicha:

Resultan inadecuados en relación con lo establecido en la legislación urbanística aplicable los siguientes preceptos del PGOU:

La exigencia documental a las licencias en suelo no urbanizable de volver a acreditar cuestiones que forman parte de los requisitos del proyecto de actuación o plan especial previo y la petición de informes no exigidos legalmente en este procedimiento (art. 24.1. y 2); la referencia a la categoría del Hábitat Rural Diseminado, cuando ésta no existe en el municipio (art. 44).

La condición de «normativa subsidiaria» del suelo no urbanizable, en el suelo urbano y urbanizable (art. 198), la inclusión de un compendio normativo sectorial por cuanto su cumplimiento es obligatorio con independencia de lo prescrito por el PGOU (art. 199); la referencia a proyectos de urbanización en suelo no urbanizable (art. 200 y ss); la regulación genérica de los yacimientos arqueológicos, por cuanto deben regularse como una categoría de suelo específica en atención a sus valores (art.208); la imposibilidad de eliminar algún ejemplar de árbol autóctono en la disposición de la edificación, por resultar excesiva (art. 224.3); la obligatoriedad de obtención de servicios públicos mediante conexión a red municipal, por ser contradictorio con la condición de infraestructura inherente al concepto de formación de núcleo de población (art. 224.4.y 5); la exigencia general de cubiertas de teja para las edificaciones en suelo no urbanizable sin las consecuentes y necesarias excepciones (art. 224.7 y 8); el contenido del artículo regulador de las obras en edificios existentes, por corresponderse con el régimen de fuera de ordenación al que en todo caso deben quedar sujetas y limitadas (art. 226); la aplicación del régimen de usos de la zona contigua para el SNUEP de Vías Pecuarias (art. 229.5); la prohibición general de edificaciones permanentes en la zona de afección de cauce público, sin regular específicamente los usos compatibles en ella (art. 230.2); la remisión a los planos de información para la delimitación de los elementos constitutivos de las categorías de SNUEP de elementos singulares y yacimientos arqueológicos (arts. 231 y 232); la determinación de informes vinculantes que no están exigidos por la legislación sectorial (art. 232.3 y 238.3); la prohibición total de todo tipo de edificación para el SNUEP de parajes singulares, incluso de aquellos usos que pudieran ser compatibles con su protección (art. 234); la habilitación como uso autorizable de la industria incompatible con el medio urbano en el SNU CNR de Superficies Forestales y Naturales y, al mismo tiempo, la prohibición del uso de edificaciones públicas (art.237.3); la habilitación de tipos de actuaciones edificatorias sobre los edificios sometidos al régimen de fuera de ordenación por superar lo regulado en la DA Primera de la LOUA (DT Tercera).

La condición de fuera de ordenación para algunas edificaciones implantadas en SNU y su régimen definido en la Disposición Transitoria Tercera del presente PGOU no se ajusta con lo regulado al respecto en la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

- En relación con las Normas Urbanísticas:

Las ordenanzas de edificación resultan incompletas por cuanto omiten la regulación específica de las zonas de exten-

sión residenciales, terciarias e industriales y de la ordenanza de edificación aislada. A estos efectos las ordenanzas deberían estructurarse a efectos normativos unitariamente, en lugar de por clases de suelo.

Resultan inadecuadas, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

La regulación específica de obras y usos provisionales, por cuanto enfatiza innecesariamente una posibilidad excepcional de los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento (art.6); la superación del plazo de expropiación o demolición previsto en LOUA para los edificios declarados fuera de ordenación y la habilitación de obras para éstos que superan el régimen legal previsto en la LOUA (art. 7.a y c); la previsión de apertura de viarios secundarios y localización de dotaciones mediante estudios de detalle, en ámbitos no expresamente señalados por el PGOU (arts. 8.4, 167.3, y 172.3); la imposibilidad legal de repercutir costes de expropiación y urbanización sobre los propietarios de Unidades de Ejecución mediante ocupación directa (art. 12.2, 170, y 191); la denominación de «aprovechamiento tipo» cuando es «aprovechamiento medio» (art. 15); la previsión de licencias provisionales por cuanto no precisa las circunstancias en las que cabe concederlas conforme a la LOUA (art. 27); la previsión con carácter general de mantenimiento de servicios urbanos mediante entidades de conservación (arts. 34.3 y 68.7); la reproducción de normativas ambientales de obligado cumplimiento (arts. 33 y 35 a 40).

La aplicación del concepto «calificación» al suelo no urbanizable (arts 47.1 y 48); la incorporación de obligaciones no previstas en el artículo 155.1 de la LOUA respecto al deber de conservación y rehabilitación (art. 50); la referencia de «aprovechamiento susceptible de apropiación privada» en lugar de «aprovechamiento subjetivo» (art. 52); la falta de correspondencia del régimen de deberes de los propietarios del suelo urbano y urbanizable previsto en el PGOU respecto a la LOUA (arts. 55, 57, y 58); la previsión de formular planes especiales en suelo urbano consolidado para la vinculación de viviendas protegidas (art. 63).

La consideración de los usos colectivos cuando no responde a una situación jurídica específica (art. 89); la omisión de regulación del concepto de uso global (arts. 90 a 92); la falta de previsión de viviendas recayentes a patio de parcela y de la limitación del número de éstas (art. 95); la regulación de los campamentos de turismo como uso terciario (arts. 92, 98, y 100), la obligatoriedad de ajardinar o arbolar las plazas, áreas de juego, o zonas peatonales en más de un 20% ó 25% de su superficie (art. 104.5, 8 y 7); la omisión de definición del concepto de entreplanta de utilidad para el desarrollo de los usos industriales (art. 111); la profusión de tipos edificatorios en el municipio (art. 112); la omisión de referencia a la condición de solar de una parcela y la no diferenciación por clases y categorías de suelo como requisitos para la edificación de parcelas (art. 114); la regulación de «pasillos» para las edificaciones entre medianeras y de soportales en fachadas, por no ser situaciones características en el municipio (arts. 115.a, 116. b, y 166); el uso mancomunado de espacios libres interiores entre parcelas contiguas (art. 118.2); la omisión de criterios de medición de altura, que garanticen el ajuste de la edificación a la rasante natural del terreno en parcelas con fuertes pendientes (art. 120); la definición de altura reguladora máxima y los criterios de medición de la altura, al remitirse la primera a la altura de cornisa y los segundos a la altura hasta la intersección con el plano horizontal de la cara superior del forjado (111.t y 120.a.1); los remates decorativos del edificio por encima de la altura máxima permitida (art. 123.c); la exigencia de proyectos de conservación exigidos en la ley 1/91 para los edificios catalogados (art. 152.2); la

exigencia del cumplimiento de la legislación del patrimonio histórico en relación con el deber de conservación de los edificios, más allá de lo dispuesto en la LOUA, y de informe favorable de la Delegación de Cultura en el procedimiento de declaración de ruina (art. 153.1 y 2).

La omisión del «acceso por vía urbana» en la definición de las categorías del suelo urbano (arts. 154 y 155); la referencia a «sectores» en suelo urbano no consolidado, cuando deben ser áreas de reforma interior (arts. 155 y 156); la altura reguladora máxima de 8 m en la zona de Casco Antiguo, al resultar inadecuada para las características de la edificación consolidada (art. 161.3); la prohibición de empleo de otros pavimentos distintos del empedrado o adoquinado (arts. 161.10 y 166.7); el plazo de cuatro años para la edificación de solares en el suelo urbano consolidado (art. 161.11); la previsión de vivienda bifamiliar en la ordenanza de Ensanche (art. 164); la determinación de una densidad de 60 viv/ha para la vivienda plurifamiliar, por resultar inadecuado a un suelo urbano consolidado (art. 165); la regulación de planes parciales para el desarrollo del suelo urbano no consolidado cuando no se han delimitado «sectores» en esta clase de suelo (arts. 167.1 y 2, 171.3, y 172.1, 2, y 9); la previsión de obtención de sistemas generales fuera del marco de las unidades de ejecución (arts. 170.1, 172.7, 191.1); la previsión de ordenación mediante estudios de detalle no previstos por el PGOU para la ordenación de suelos urbanos en cuyo ámbito no se deba superar la densidad de 50 viv/ha, por tener alcance de innovación de planeamiento (art. 172.8); el Capítulo 3 del Título V y los artículos 195 a 197, por reproducir parcialmente el contenido de las fichas de planeamiento y resultar redundante con ellas.

El contenido no urbanístico de las normas contenidas en los arts. 184 y 187; la exigencia de un Plan de regeneración ambiental y paisajística para los planes parciales y otras medidas ambientales (art. 193.9 a11); la referencia al suelo no urbanizable de especial protección paisajística en el ámbito del suelo urbanizable no sectorizado (art. 194); la inclusión de una disposición transitoria primera sobre planeamiento aprobado cuando tal caso no se da en el municipio (DT primera).

Vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Pedroche, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, suspendiendo su aprobación respecto de las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, y la regulación del Suelo No Urbanizable, resultando de aplicación la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado, en todo aquello que no se vea afectado por las deficiencias señaladas en el apartado 2.º del referido fundamento de derecho en cuanto a artículos concretos de las Normas Urbanísticas, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, se procederá a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento,

convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Pedroche, y a demás interesados.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio.

Asimismo contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 22.3 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación a la Disposición Transitoria Única del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Córdoba, 9 de noviembre de 2006.- V.ºB.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado; el Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Pedro Jesús López Mata.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

1. TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1. Naturaleza, contenido y vigencia del plan general.

Artículo 1. Objeto, naturaleza y ámbito territorial.

Artículo 2. Finalidades y principios de la ordenación urbanística.

Artículo 3. Contenido y criterios de interpretación.

Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación.

Capítulo 2. Efectos de la aprobación del plan general.

Artículo 5. Efectos de la aprobación del plan.

Artículo 6. Usos y obras provisionales.

Artículo 7. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Capítulo 3. Normas de desarrollo y ejecución del planeamiento.

Artículo 8. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

Artículo 9. Ejecución del planeamiento.

Artículo 10. Ejecución mediante unidades de ejecución.

Artículo 11. Sistemas de actuación.

Artículo 12. Ocupación directa.

Artículo 13. Plazos.

Capítulo 4. Información urbanística, licencias y autorizaciones.

Artículo 14. Publicidad de los documentos.

Artículo 15. Información escrita.

Artículo 16. Certificado de servicios de infraestructura.

Artículo 17. Actividades sujetas a licencia.

Artículo 18. Clases de licencias urbanísticas.

Artículo 19. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

Artículo 20. Licencia de parcelación.

- Artículo 21. Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación.
- Artículo 22. Licencia de obras de urbanización.
- Artículo 23. Licencia de obras de edificación en suelo urbano.
- Artículo 24. Licencia de obras de edificación en suelo no urbanizable.
- Artículo 25. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.
- Artículo 26. Licencia de ocupación o funcionamiento.
- Artículo 27. Licencia de usos provisionales.
- Artículo 28. Transmisión y modificación de licencias.
- Artículo 29. Caducidad de las licencias.
- Artículo 30. Efectos de la extinción de las licencias.
- Artículo 31. Inspección de las obras.
- Artículo 32. Inspecciones preceptivas.
- Artículo 33. Vigilancia ambiental.
- Artículo 34. Cesión de terrenos y obras de urbanización y conservación de la urbanización.
- Capítulo 5. Prevención ambiental.
- Artículo 35. Concepto.
- Artículo 36. Instrumentos de prevención ambiental.
- Artículo 37. Actuaciones sujetas a evaluación de impacto ambiental.
- Artículo 38. Actuaciones sujetas a informe ambiental.
- Artículo 39. Actuaciones sujetas a calificación ambiental.
- Artículo 40. Actuaciones que deberán contener un estudio de impacto ambiental a efectos del cumplimiento del plan especial de protección del medio físico de la provincia de Córdoba.
2. TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
- Capítulo 1. Clasificación y calificación del suelo.
- Artículo 41. La clasificación del suelo (E).
- Artículo 42. Suelo urbano (E).
- Artículo 43. Suelo urbanizable (E).
- Artículo 44. Suelo no urbanizable (E).
- Artículo 45. Suelo de sistemas generales (E).
- Artículo 46. Aprovechamiento urbanístico (E).
- Artículo 47. La calificación del suelo (E).
- Artículo 48. Alcance de la calificación según las distintas clases de suelo (E).
- Capítulo 2. Derechos y deberes de los propietarios del suelo.
- Artículo 49. Derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo (E).
- Artículo 50. Deberes de uso, conservación y rehabilitación (E).
- Artículo 51. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos (E).
- Artículo 52. Áreas de reparto y aprovechamiento medio (E).
- Artículo 53. Función legitimadora del planeamiento (E).
- Artículo 54. Solar. Requisitos previos para la edificación (E).
- Artículo 55. Deberes de los propietarios de suelo urbano (E).
- Artículo 56. Función legitimadora del planeamiento (E).
- Artículo 57. Deberes de los propietarios del suelo urbanizable (E).
- Artículo 58. Derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable (E).
- Capítulo 3. Intervención en el mercado de suelo.
- Artículo 59. Patrimonio municipal de suelo.
- Artículo 60. Reservas de terrenos de posible adquisición para integrarse en el patrimonio municipal de suelo.
- Artículo 61. Áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
- Capítulo 4. Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Artículo 62. Calificación de viviendas protegidas (E).
- Artículo 63. Ubicación de viviendas protegidas.
- Artículo 64. Reserva mínima de viviendas protegidas (E).
3. TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS.
- Capítulo 1. Normas generales.
- Artículo 65. Sistemas generales: definición y tipos (E).
- Artículo 66. Sistemas locales: definición y tipos.
- Artículo 67. Terrenos incluidos.
- Artículo 68. Régimen jurídico de los sistemas (E).
- Capítulo 2. Sistema general de comunicaciones.
- Artículo 69. Definición (E).
- Artículo 70. Carreteras (E).
- Artículo 71. Vías pecuarias (E).
- Artículo 72. Caminos rurales (E).
- Artículo 73. Vías urbanas y aparcamientos básicos (E).
- Capítulo 3. Sistema general de espacios libres.
- Artículo 74. Definición (E).
- Artículo 75. Zonas verdes (E).
- Artículo 76. Áreas peatonales (E).
- Capítulo 4. Sistema general de equipamientos.
- Artículo 77. Definición (E).
- Artículo 78. Equipamientos educativos (E).
- Artículo 79. Equipamientos deportivos (E).
- Artículo 80. Equipamientos sociales. (E)
- Artículo 81. Servicios urbanos (E).
- Capítulo 5. Sistema general del dominio público hidráulico.
- Artículo 82. Ríos y arroyos (E).
- Capítulo 6. Sistema general de infraestructuras técnicas.
- Artículo 83. Definición (E).
- Artículo 84. Condiciones de uso y edificación (E).
- Capítulo 7. Sistemas locales.
- Artículo 85. Sistema local viario y de aparcamiento.
- Artículo 86. Sistema local de espacios libres.
- Artículo 87. Sistema local de equipamientos comunitarios.
4. TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.
- Capítulo 1. Normas generales de uso.
- Artículo 88. Objeto.
- Artículo 89. Usos públicos, privados y colectivos.
- Artículo 90. Usos característicos, permitidos y prohibidos.
- Artículo 91. Uso exclusivo y uso compartido.
- Artículo 92. Tipos y categorías de usos.
- Artículo 93. Definición.
- Artículo 94. Aplicación.
- Artículo 95. Condiciones de implantación.
- Artículo 96. Definición y categorías.
- Artículo 97. Condiciones de implantación.
- Artículo 98. Definición y categorías.
- Artículo 99. Condiciones del uso comercial.
- Artículo 100. Condiciones de los demás usos terciarios.
- Artículo 101. Definición y tipos.
- Artículo 102. Condiciones del uso de aparcamiento público.
- Artículo 103. Definición y tipos.
- Artículo 104. Condiciones de implantación.
- Artículo 105. Definición y tipos.
- Artículo 106. Condiciones de implantación.
- Artículo 107. Definición y tipos.
- Artículo 108. Condiciones de implantación.
- Artículo 109. Uso agropecuario.
- Capítulo 2. Normas generales de la edificación.
- Artículo 110. Aplicación.
- Artículo 111. Conceptos y definiciones.
- Artículo 112. Tipos edificatorios.
- Artículo 113. Vinculación entre edificación y parcela.
- Artículo 114. Condiciones para la edificación de una parcela.
- Artículo 115. Situación de los edificios en la parcela.
- Artículo 116. Retranqueos.
- Artículo 117. Edificaciones auxiliares.
- Artículo 118. Espacio libre de parcela.
- Artículo 119. Altura de los edificios.

- Artículo 120. Criterios para la medición de la altura.
 Artículo 121. Planta baja.
 Artículo 122. Cubiertas.
 Artículo 123. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.
 Artículo 124. Altura libre de planta.
 Artículo 125. Vuelos.
 Artículo 126. Patios de luces.
 Artículo 127. Patios de ventilación.
 Artículo 128. Sótanos.
 Artículo 129. Usos en planta sótano.
 Artículo 130. Usos en planta bajo cubierta.
 Artículo 131. Criterios generales.
 Artículo 132. Composición de fachadas.
 Artículo 133. Elementos salientes no construidos.
 Artículo 134. Escaparates y portadas.
 Artículo 135. Canalizaciones y elementos de las instalaciones.
 Artículo 136. Medianeras y espacios libres.
 Artículo 137. Cercas y cerramientos.
- Capítulo 3. Normas generales de urbanización.
 Artículo 138. Objeto y aplicación.
 Artículo 139. Dimensionado de redes.
 Artículo 140. Red viaria.
 Artículo 141. Abastecimiento de agua.
 Artículo 142. Saneamiento.
 Artículo 143. Redes de energía y telecomunicaciones.
 Artículo 144. Alumbrado público.
 Artículo 145. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.
 Artículo 146. Jardinería, arbolado y mobiliario urbano.
- Capítulo 4. Normas generales de protección del arbolado y del patrimonio arquitectónico.
 Artículo 147. Protección del arbolado.
 Artículo 148. Ámbito de aplicación (E).
 Artículo 149. Criterio general (E).
 Artículo 150. Niveles de protección (E).
 Artículo 151. Tipos de intervención (E).
 Artículo 152. Requisitos de los proyectos y licencias de obras (E).
 Artículo 153. Deber de conservación y declaración de ruinas (E).

5. TÍTULO V. NORMAS DEL SUELO URBANO.

- Capítulo 1. División del suelo urbano.
 Artículo 154. Disposiciones generales (E).
 Artículo 155. Categorías del suelo urbano (E).
 Artículo 156. Áreas de reparto y aprovechamiento medio (E).
 Artículo 157. División normativa (E).
 Artículo 158. Definición.
 Artículo 159. Condiciones de parcelación.
 Artículo 160. Condiciones de uso.
 Artículo 161. Condiciones de edificación y urbanización.
 Artículo 162. Definición.
 Artículo 163. Condiciones de parcelación.
 Artículo 164. Condiciones de uso.
 Artículo 165. Condiciones de aprovechamiento.
 Artículo 166. Condiciones de edificación y urbanización.
- Capítulo 2. Normas de desarrollo y ejecución.
 Artículo 167. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.
 Artículo 168. Ejecución del planeamiento.
 Artículo 169. Ejecución mediante unidades de ejecución.
 Artículo 170. Ocupación directa.
 Artículo 171. Plazos.
 Artículo 172. Condiciones generales de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano.
- Capítulo 3. Fichas resumen de los ámbitos de planeamiento en suelo urbano.

6. TÍTULO VI. NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE.

- Capítulo 1. División del suelo urbanizable.
 Artículo 173. Disposiciones generales (E).
 Artículo 174. Categorías del suelo urbanizable (E).
 Artículo 175. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.
 Artículo 176. División normativa (E).
 Artículo 177. Definición (E).
 Artículo 178. Condiciones de ordenación para vivienda libre (E).
 Artículo 179. Condiciones de ordenación para vivienda protegida (E).
 Artículo 180. Definición (E).
 Artículo 181. Condiciones de ordenación (E).
 Artículo 182. Definición (E).
 Artículo 183. Condiciones de ordenación (E).
 Artículo 184. Condiciones ambientales.
 Artículo 185. Definición (E).
 Artículo 186. Condiciones de ordenación (E).
 Artículo 187. Condiciones ambientales.
- Capítulo 2. Normas de desarrollo y ejecución.
 Artículo 188. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.
 Artículo 189. Ejecución del planeamiento.
 Artículo 190. Ejecución mediante unidades de ejecución.
 Artículo 191. Ocupación directa.
 Artículo 192. Plazos.
 Artículo 193. Condiciones generales de las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable ordenado y sectorizado (E).
 Artículo 194. Condiciones generales de las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable no sectorizado (E).
- Capítulo 3. Fichas resumen de los sectores de planeamiento en suelo urbanizable.
 Artículo 195. Sectores de suelo urbanizable ordenado.
 Artículo 196. Sectores de suelo urbanizable sectorizado.
 Artículo 197. Sectores de suelo urbanizable no sectorizado.

7. TÍTULO VII. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- Capítulo 1. Disposiciones generales.
 Artículo 198. Ámbito de aplicación.
 Artículo 199. Otra normativa aplicable.
 Artículo 200. Parcelaciones y divisiones de terrenos.
 Artículo 201. Núcleo de población.
 Artículo 202. Acciones contra la formación de núcleo de población (E).
- Capítulo 2. Normas de protección territorial.
 Artículo 203. Norma general.
 Artículo 204. Protección de recursos hidrológicos.
 Artículo 205. Protección de la vegetación.
 Artículo 206. Protección del suelo.
 Artículo 207. Protección del paisaje.
 Artículo 208. Protección de los yacimientos arqueológicos.
- Capítulo 3. Normas generales de uso y edificación.
 Artículo 209. Norma general.
 Artículo 210. Régimen de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
 Artículo 211. Construcciones agrícolas.
 Artículo 212. Construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de carreteras.
 Artículo 213. Actuaciones de interés público.
 Artículo 214. Grandes instalaciones agropecuarias.
 Artículo 215. Instalaciones extractivas.
 Artículo 216. Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.
 Artículo 217. Edificaciones públicas singulares.
 Artículo 218. Industrias.
 Artículo 219. Infraestructuras.
 Artículo 220. Viviendas.
 Artículo 221. Vivienda ligada a la explotación agraria.

Artículo 222. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.

Artículo 223. Vivienda-guardería de complejo en el medio rural.

Artículo 224. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 225. Cercas y cerramientos.

Artículo 226. Obras en edificios existentes.

Capítulo 4. Normas específicas del suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 227. Criterio general (E).

Artículo 228. Zona de especial protección de infraestructuras (E).

Artículo 229. Zona de especial protección de vías pecuarias (E).

Artículo 230. Zona de especial protección de ríos y arroyos (E).

Artículo 231. Zona de especial protección de elementos singulares (E).

Artículo 232. Zona de especial protección de yacimientos arqueológicos (E).

Artículo 233. Definición (E).

Artículo 234. Zona de especial protección de parajes singulares (E).

Artículo 235. Zona de especial protección del paisaje (E).

Capítulo 5. Normas específicas del suelo no urbanizable natural o rural.

Artículo 236. Criterio general.

Artículo 237. Superficies forestales y naturales.

Artículo 238. Superficies de carácter rural.

Capítulo 6. Suelo no urbanizable de sistema general.

Artículo 239. Criterio general (E).

Disposiciones Transitorias.

Primera. El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del plan general.

Segunda. Edificaciones y parcelas en suelo urbano.

Tercera. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

Disposición Adicional.

Anexos.

Anexo I. Condiciones particulares de las áreas de planeamiento a desarrollar.

Anexo II. Condiciones particulares del sector SIO-1.

Anexo III. Condiciones particulares del sector SIO-2.

Anexo IV. Cuantificación de las determinaciones del plan.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

Naturaleza, contenido y vigencia del Plan General

Artículo 1. Objeto, naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente documento constituye un Plan Urbanístico, redactado en cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA). En su redacción se han tenido en cuenta también las determinaciones de la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y del Real Decreto RDL 4/2000 de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Pedroche es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y, a tal efecto, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. El Plan delimita además las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. El ámbito territorial de aplicación es el núcleo urbano de Pedroche y término completo del mencionado municipio.

Artículo 2. Finalidades y principios de la ordenación urbanística.

Los fines que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, vienen a ratificar los mandatos establecidos en la Constitución Española en cuanto a progreso social y económico, fomento del medio ambiente, racionalización de los recursos naturales, promoción del patrimonio y derecho a la vivienda, así como lo establecido tanto en el Estatuto de Autonomía de Andalucía como en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Son principios del presente Plan General los siguientes:

- Promover el desarrollo sostenible y cohesionado del municipio para mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, para lo cual se garantiza la disponibilidad de suelo para promover viviendas protegidas, dotaciones y equipamientos, e implantar actividades económicas.

- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos que garanticen el disfrute de un medio ambiente urbano y natural que mejore la calidad de vida de los ciudadanos.

- Promover y conservar el patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y urbanístico del municipio.

- Subordinar los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general evitando la especulación, para lo cual se delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de las obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas de la propiedad privada.

- Distribuir justamente los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo desigualdades en situaciones iguales.

Artículo 3. Contenido y criterios de interpretación.

1. El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

a) Memoria General: es un documento de carácter analítico que da soporte a las determinaciones del Plan, así como contiene los objetivos y criterios de ordenación y la justificación y descripción de las soluciones adoptadas.

b) Planos de Información (del 1.1 al 1.15): son documentos gráficos en los que se expresa la información urbanística sobre el término municipal y el núcleo de población.

c) Planos de Ordenación Estructural (del 2.1 al 2.3) y Completa (del 3.1 al 3.7): son los documentos gráficos que, junto con las Normas Urbanísticas, expresan las determinaciones normativas del Plan General, en cuanto a clasificación del suelo, estructura del territorio, asignación de usos e intensidades, trazado de redes e infraestructuras y otras determinaciones que precisen representación gráfica.

d) Normas Urbanísticas: es el documento normativo del Plan General, junto con los planos de ordenación; en él se expresan las condiciones de régimen jurídico, planeamiento, gestión, normas y ordenanzas a que deben sujetarse los actos de uso del suelo y edificación en el término municipal.

e) Catálogo de bienes y espacios protegidos: en él se incluyen los elementos y espacios con valores singulares que deban ser protegidos específicamente por el Plan.

f) Estudio de Impacto Ambiental: es un documento complementario del Plan que regula las formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos previstos, potenciando los valores naturales y paisajísticos.

2. Las determinaciones gráficas de los planos de ordenación serán vinculantes, salvo los pequeños ajustes que se hagan en los planes de sectorización, planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización debido al cambio de escala, y siempre que sea para adecuarlas a alineación o edificaciones existentes, a la topografía del terreno o a los límites de la propiedad, si no comportan variaciones en la superficie del ámbito o zonas, mayores del 5 %.

3. En caso de dudas en la interpretación de las Normas, prevalecerán las determinaciones normativas escritas por encima de las gráficas; y si aún así existieran dudas, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación.

1. El Plan General tendrá vigencia indefinida.

2. La innovación de la ordenación establecida en el Plan General se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación, con el alcance y contenido definidos para cada caso en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley 7/2002.

3. Procederá la revisión del Plan cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de la aprobación definitiva del mismo.

b) Si se aprobase un Plan o Norma legal de rango superior que así lo disponga o haga necesario.

c) Si se produjera un crecimiento o disminución de la población del núcleo urbano o de las aldeas que divergiera sustancialmente de las previsiones consideradas en el Plan.

d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones del Plan en cuanto a necesidades de suelo con destino a viviendas o industrias, o cuando se ocupen las cuatro quintas partes del suelo calificado para estos usos, o cuando las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres fueran insuficientes.

e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones del Plan respecto a la clasificación, calificación del suelo o estructura general y orgánica del territorio.

f) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas del Plan, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2

Efectos de la aprobación del Plan General

Artículo 5. Efectos de la aprobación del Plan.

1. Las presentes Normas serán vigentes a partir de la publicación de su aprobación definitiva.

2. Las determinaciones de estas Normas, a partir de su aprobación definitiva, serán de obligado cumplimiento tanto por los particulares como por las Administraciones Públicas. El Ayuntamiento en casos excepcionales debidamente justificados y probada la adecuación de la actuación al entorno, previo informe de los servicios técnicos municipales o comarcales, podrá eximir del cumplimiento de algunas determinaciones.

3. La aprobación de las Normas implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones y edificios, a efectos de expropiación, de los terrenos calificados como sistemas o incluidos en unidades de ejecución para las que se asigne este sistema de actuación, sin perjuicio de las que puedan delimitarse con posterioridad por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.

4. La declaración de fuera de ordenación de todos los elementos que resulten disconformes con las determinaciones del Plan.

5. El derecho de cualquier persona al acceso y consulta del mismo.

Artículo 6. Usos y obras provisionales.

No obstante la obligatoriedad de observancia de las Normas, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras provisionales, en los términos del artículo 34 de la Ley 7/2002, en las siguientes condiciones:

- Deberá estar justificada su necesidad y su carácter provisional, y no entorpecer la ejecución del Plan General.

- La autorización aceptada por el propietario y sus condiciones deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

- Los usos y obras deberán demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

Artículo 7. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, que resulten disconformes con sus determinaciones, se considerarán fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble; con las siguientes excepciones:

a) Se podrán autorizar en casos excepcionales, obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretenda realizarlas.

b) Se podrá autorizar la demolición y reconstrucción de un edificio para adecuarlo al planeamiento, cuando la disconformidad no impida la edificación en el solar.

c) Los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan General que tengan una planta más de las permitidas por dicho Plan, no se considerarán fuera de ordenación a los efectos de obras de consolidación y mejora, si bien no podrán incrementar el volumen construido.

d) Aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren ocupando suelo dotacional público o impidan la efectividad del mismo se consideran totalmente incompatibles con las determinaciones del Plan, por lo que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal no permitiéndose ningún tipo de obra en ellas.

CAPÍTULO 3

Normas de desarrollo y ejecución del planeamiento

Artículo 8. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

1. Las determinaciones del Plan General de Pedroche se desarrollarán y completarán mediante la redacción y

aprobación de Planes de Sectorización, Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obra.

2. Los Planes de Sectorización (PS) tienen por objeto cambiar de categoría el suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, completando e innovando la ordenación prevista por el Plan General.

3. Los Planes Parciales (PP) tendrán por objeto, en el suelo urbanizable ordenado o sectorizado y suelo urbano no consolidado, desarrollar en detalle para cada sector la ordenación global prevista por el Plan General.

4. Los Estudios de Detalle (ED) tendrán por objeto, en áreas reducidas de suelo urbano, completar o adaptar la ordenación prevista en cuanto a señalamiento o reajuste de alineaciones, rasantes o volúmenes de edificación, trazar el viario local secundario y localizar el suelo dotacional, en los ámbitos en que así lo prevea el Plan General o en los que se delimiten con posterioridad. También se podrán redactar con el fin de completar la ordenación prevista por los Planes Parciales o Especiales en los mismos aspectos.

5. Los Planes Especiales (PE) en sus diversas modalidades, en determinación del Plan General, tendrán por objeto desarrollar sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, sistemas generales de espacios libres y equipamientos, reformas interiores en suelo urbano, ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos, infraestructuras, mejora de los medios urbano, rural y natural, Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable, establecer reservas de terrenos para patrimonio público de suelo, vincular el destino de los terrenos a viviendas protegidas u otros usos sociales y otras análogas.

6. Los Catálogos tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, cultural, arquitectónico, histórico, natural o paisajístico, recogiendo los elementos que deban tener una protección especial.

7. Los Proyectos de Urbanización (PU) tendrán por objeto el llevar a la práctica las determinaciones del Plan General, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, en cuanto a obras de urbanización: vialidad, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

8. Los Proyectos de Obras (PO) tendrán por objeto la definición de las obras de implantación de edificios o de elementos puntuales de las infraestructuras de vialidad, alcantarillado, agua, energía eléctrica, jardinería y otras análogas.

9. El contenido y tramitación de estos planes, estudios y proyectos será el establecido en el Título I de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Legislación de Régimen Local.

Artículo 9. Ejecución del planeamiento.

Las determinaciones de los diferentes instrumentos de planeamiento se ejecutarán mediante la delimitación de unidades de ejecución, o mediante la ocupación directa cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 10. Ejecución mediante unidades de ejecución.

1. En suelo urbano y urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

2. Las unidades de ejecución cuando no estén previstas en el planeamiento, se delimitarán por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de información pública y audiencia a los propietarios afectados durante 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, tal como se establece en el artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. La actuación se desarrollará por uno de los sistemas de actuación privados o públicos definidos y regulados en el Capítulo II del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La elección del sistema de actuación, cuando no esté prevista en el planeamiento, se hará por el Ayuntamiento según los criterios y trámites del artículo 108 de dicha Ley.

Artículo 11. Sistemas de actuación.

1. La ejecución del planeamiento en cada ámbito de actuación delimitado se llevará a la práctica mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación: Compensación, Cooperación o Expropiación.

2. Sistema de Compensación: en este sistema los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, y se constituyen en Junta de Compensación salvo que la totalidad de los terrenos correspondan a un único titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación se realice mediante convenio urbanístico conforme al artículo 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En la gestión del Plan General se aplicará con carácter preferente el sistema de compensación.

3. Sistema de Cooperación: en este sistema los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y la Administración actuante asume la actividad de ejecución con cargo a aquéllos, bien mediante pago monetario, bien aportando con carácter forzoso mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes.

4. Sistema de Expropiación: la Administración actuante adquiere todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de actuación y ejecuta a su costa la urbanización y edificación de los terrenos.

Artículo 12. Ocupación directa.

1. El Ayuntamiento podrá obtener los suelos destinados a dotaciones, estén o no incluidos en unidades de ejecución, mediante expropiación u ocupación directa.

2. En el caso de ocupación directa, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos y otros bienes necesarios para la actuación de acuerdo con los criterios y procedimientos del artículo 140 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y podrá repercutir el coste de las expropiaciones y de las obras de implantación de servicios o infraestructuras a los propietarios de aquella unidad de ejecución en la que se deban hacer efectivos los derechos del expropiado, según lo establecido en el artículo 141 de la mencionada Ley.

Artículo 13. Plazos.

1. Las determinaciones de desarrollo y ejecución del planeamiento en suelo urbanizable, se harán en los plazos que se establecen para cada uno de los sectores en los artículos 195 y 196 de estas Normas, y en los que establezca el correspondiente Plan Parcial.

2. Las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento en suelo urbano, se harán en los siguientes plazos:

a) Unidades de ejecución delimitadas en el Plano de Ordenación Completa núm. 3.1 de este Plan: el que se define para cada una en el Capítulo 3 del título V.

b) Otras actuaciones: el plazo que establezca el Ayuntamiento en el expediente de delimitación de la unidad de ejecución o de expropiación.

3. En caso de que el planeamiento no establezca plazos, serán de aplicación subsidiaria los que establezca la legislación urbanística.

A efectos del cumplimiento de los plazos, se considerará como fecha de redacción de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras, la de entrada en el Registro del Ayuntamiento de los correspondientes documentos.

CAPÍTULO 4

Información urbanística, licencias y autorizaciones

Sección 1.ª Información urbanística

Artículo 14. Publicidad de los documentos.

Los documentos que contienen los instrumentos de planeamiento y demás disposiciones reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación, son públicos. El Ayuntamiento dispondrá de un ejemplar de cada uno de dichos documentos debidamente diligenciado para consulta de los administrados, en el registro administrativo de instrumentos aprobados por el mismo.

Artículo 15. Información escrita.

1. Los administrados tienen el derecho a que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

2. La solicitud de información deberá contener la identificación catastral y registral de la finca, su situación, superficie y linderos, y acompañarse de un plano de emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 en el caso de fincas urbanas, o 1:10.000 en el caso de fincas rústicas.

3. La información del régimen urbanístico aplicable se expedirá en el plazo de un mes, y expresará la clasificación y calificación urbanística de la finca, ordenanzas aplicables, planeamiento de desarrollo y cargas urbanísticas a que esté sometida; y, en su caso, aprovechamiento tipo aplicable y grado de adquisición de las facultades urbanísticas en el momento de facilitarle la información.

Artículo 16. Certificado de servicios de infraestructura.

El Certificado de Servicios de Infraestructura acredita que la finca objeto del mismo está dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y acceso pavimentado con las características adecuadas para servir, conforme a planeamiento, a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

A la solicitud del mismo se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000.

Sección 2.ª Licencias y autorizaciones

Artículo 17. Actividades sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes, con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en los supuestos del artículo 147 de estas Normas.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo serán sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a las correspondientes licencias urbanísticas.

Artículo 18. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas podrán ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación en suelo urbano.
- d) De obras de edificación en suelo no urbanizable.
- e) De otras actuaciones urbanísticas.
- f) De ocupación y funcionamiento.
- g) De usos provisionales.

Artículo 19. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. Los proyectos técnicos definirán de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Se compondrán de memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se completarán con la documentación que en cada caso sea de aplicación.

2. El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requiera la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visado por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia.

Artículo 20. Licencia de parcelación.

1. Todos los actos de alteración, ya sea por división o agregación, de parcelas en el suelo urbano y urbanizable requerirán de previa licencia de parcelación.

2. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no haya entrado en vigor la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento, excepto aquellos casos en los que sea indispensable la segregación para incorporar terrenos a una unidad de ejecución.

3. Los actos de alteración del parcelario deberán obtener licencia expresa e individualizada, para lo cual se presentará al Ayuntamiento un Proyecto de parcelación con los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas

para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos del estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

4. La licencia de parcelación se otorgará con la condición expresa de presentar la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación en el plazo de tres meses tras la obtención de dicha licencia por parte del Ayuntamiento. La no presentación de la escritura pública dará lugar a la caducidad de la licencia, si bien el plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

Artículo 21. Declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación.

Según lo establecido en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los actos de división de terrenos en el suelo no urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesariedad de licencia de parcelación por no constituir parcelaciones urbanísticas, previamente a su autorización notarial e inscripción en el Registro de la Propiedad como «parcelas no edificables».

La no presentación de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación en el plazo de tres meses tras la obtención de dicha declaración, dará lugar a la caducidad de la misma, si bien el plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

Artículo 22. Licencia de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se entenderán autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de Urbanización, que puedan incorporarse como obras complementarias en los Proyectos de Edificación, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 23. Licencia de obras de edificación en suelo urbano.

1. Las solicitudes de licencia de obras de edificación en Suelo Urbano se acompañarán necesariamente del proyecto técnico de la edificación a ejecutar tal como viene definido en el artículo 19. Asimismo contendrán la identificación de la parcela donde se pretende edificar, situación del edificio en la parcela y nombre y dirección de los promotores.

2. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada

cumpla las condiciones técnicas, dimensionales y de uso, fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exigirá acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación.

b) Hallarse formalizados los deberes de cesión y equidistribución que se establecen en el Capítulo 2 del Título II de estas Normas según la clase de suelo, y verificarse que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario.

c) Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

d) Obtención de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. En especial, se deberá incluir el resultado de los procedimientos de prevención ambiental descritos en el Capítulo 5 del Título I de estas Normas, cuando sean de aplicación.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

3. Las licencias de obras de edificación caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la propia licencia, que en ningún caso excederá de los plazos determinados en el artículo 29 de las presentes Normas.

Artículo 24. Licencia de obras de edificación en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencias de obras de edificación, instalación o usos en el Suelo No Urbanizable, se acompañarán del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación en los términos definidos en el art. 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con los siguientes documentos:

a) Plan Especial o Proyecto de Actuación correspondiente.

b) Identificación de los promotores.

c) Situación de la obra en plano a escala mínima 1:10.000.

d) Certificación registral de la finca donde se pretende construir con expresión de su superficie, linderos, utilización agraria y otras.

e) Proyecto técnico de la obra, que además de las determinaciones establecidas en el artículo 19, deberá incluir una memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones territoriales o paisajísticas que comporte y se expliquen las medidas para garantizar su adaptación al medio; y las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y otras que se enumeran en el artículo 224 de estas Normas que sean necesarias, así como el certificado sobre potabilidad del agua en caso de abastecimiento autónomo.

f) Resultado de los procedimientos de prevención ambiental descritos en el Capítulo 5 del Título I de estas Normas, cuando sean de aplicación.

g) Autorizaciones o concesiones administrativas que sean exigibles en función de la Ley de Aguas, Ley de Carreteras y otras legislaciones sectoriales que afecten a la edificación o actuación proyectada.

h) Justificación expresa de la utilidad pública o interés social así como de la necesidad de ubicarse en el medio rural.

2. Las licencias de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social reguladas en el artículo 213 de estas Normas, deberán ser previamente informadas por la Comisión Provincial de Urbanismo según el procedimiento previsto en el artículo 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 25. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Los proyectos de implantación de estas actividades se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales.

Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

3. La realización de estos actos, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo y las Ordenanzas Municipales o, en su defecto, la legislación de Régimen Local.

Artículo 26. Licencia de ocupación o funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación, requerirá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Finalización de la obra al amparo de una licencia no caducada y conforme al proyecto aprobado, lo que se acreditará mediante certificación final de obras expedida por un técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial.

b) Resultado de los procedimientos de prevención ambiental descritos en el Capítulo 5 del Título I, cuando sean aplicables por razón de la actividad y no se contengan en el expediente de la Licencia de Obras.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones

administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo reparos subsanales, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. Cuando se deba realizar algún procedimiento de prevención ambiental, se estará a los plazos establecidos por la legislación aplicable. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de Régimen Local no alcanza a legitimar los usos que resultaran contrarios al planeamiento.

5. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados.

Artículo 27. Licencia de usos provisionales.

La licencia para los usos provisionales a que se refiere el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos revocable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiera dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente.

Artículo 28. Transmisión y modificación de licencias.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmisor. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita la conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 29. Caducidad de las licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaran las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaran interrumpidas por un período

superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número.

De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

2. La caducidad de la licencia y, con ella, la extinción del derecho a edificar, requerirá declaración formal del Ayuntamiento en expediente tramitado con audiencia del interesado.

3. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

4. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

Artículo 30. Efectos de la extinción de las licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias dará lugar a la aplicación de lo establecido en el artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sección 3.ª Inspección y recepción de obras y urbanizaciones

Artículo 31. Inspección de las obras.

El Ayuntamiento, por medio de sus técnicos y agentes, podrá inspeccionar, cada vez que lo estime oportuno, las obras que se realicen en su término municipal, al objeto de comprobar que se ajustan a la licencia concedida.

Artículo 32. Inspecciones preceptivas.

1. En todas las obras de edificación, el particular deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- a) El replanteo inicial de las obras.
- b) La terminación de las obras.

2. En todas las obras de urbanización, el particular habrá de poner en conocimiento del Ayuntamiento para la preceptiva inspección:

- a) El replanteo inicial de las obras.
- b) La terminación de las instalaciones de alcantarillado, suministro de agua y electricidad, antes de proceder a taparlas.
- c) La recepción provisional y definitiva de las obras.

Las actas de recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización deberán ser suscritas por el Municipio como propietario de derecho de los terrenos y futuro propietario de las obras de urbanización.

Estas prescripciones se harán constar expresamente como condición de licencia y en las actas de compromiso en su caso.

Artículo 33. Vigilancia ambiental.

En general, para cualquier actuación que se lleve a cabo en el término, la autoridad local podrá realizar la vigilancia ambiental que se detalla a continuación:

- Control de polvo en la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los niveles establecidos en la legislación vigente.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceite de la maquinaria en obra, salvo que se condicione una zona que garantice el que no se produzcan afecciones por derrames.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en esta normativa antes de su vertido a la red de alcantarillado.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, para aquellas actividades en las que sea de aplicación dicha Ley.

Artículo 34. Cesión de terrenos y obras de urbanización y conservación de la urbanización.

1. El acuerdo de aprobación de los instrumentos de redistribución de cargas y beneficios producirá la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2. La cesión de las obras de urbanización se efectuará dentro de un plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, formalizándose al efecto el acta correspondiente que será suscrita por el Municipio y el promotor.

3. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de los propietarios mientras no se haya edificado conforme al Plan en el 60 % de las parcelas. Una vez superado este límite, el Ayuntamiento acordará hacerse cargo de dicho mantenimiento o que continúe a cargo de los propietarios. Para estos fines, se deberá constituir una Entidad de conservación en los términos del artículo 153 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO 5

Prevención ambiental

Artículo 35. Concepto.

1. Se entiende por prevención ambiental, el conjunto de medidas a que deberán someterse las actuaciones públicas o privadas, con el fin de adecuarse a las determinaciones de protección del medio ambiente y la calidad de vida que establece la Ley 7/1994 de Andalucía de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

2. También se incluyen en este concepto las medidas de estudio de impacto ambiental de las actuaciones que, en orden a la protección urbanística del medio físico y el paisaje, establece el Texto Refundido del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Córdoba.

Artículo 36. Instrumentos de prevención ambiental.

La prevención ambiental se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

a) Evaluación de Impacto Ambiental, consistente en la redacción y tramitación de un estudio de evaluación de impacto ambiental y la formulación de la consiguiente declaración de

impacto ambiental por la Consejería de Medio Ambiente, según el contenido y procedimientos establecidos en los artículos 11 al 21 de la Ley 7/1994 y en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por Decreto 292/95 de 12 de diciembre (BOJA del 28 de diciembre).

b) Informe Ambiental, consistente en la realización de los trámites e informes que se establecen en los artículos 22 al 31 de la Ley 7/1994, y en el Reglamento de Informe Ambiental aprobado por Decreto 153/1996 de 30 de abril (BOJA de 18 de junio).

c) Calificación Ambiental, consiste en los trámites que se establecen en los artículos 32 al 37 de la Ley 7/1994 y en el Reglamento de Calificación Ambiental aprobado por Decreto 297/95 de 19 de diciembre (BOJA de 11 de enero de 1996).

d) Estudio de Impacto Ambiental a efectos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia, que según establece el artículo 11 de dicho Plan tendrá el siguiente contenido:

- Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.

- Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.

- Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.

- Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.

- Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.

- Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio, y descripción de la metodología empleada.

El Estudio de Impacto Ambiental será presentado por el promotor de la actividad o proyecto a que se refieran y se integrará dentro de la documentación necesaria para la tramitación de la autorización o licencia.

Artículo 37. Actuaciones sujetas a evaluación de impacto ambiental.

En virtud de lo establecido en el artículo 11 y anexo primero de la Ley 7/1994, estarán sometidas al requisito de evaluación de impacto ambiental las siguientes actuaciones:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de exquistos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 Mw, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un Kw. de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 Mw.

5. Plantas siderúrgicas integrales.

6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como al tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto; para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de

productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

7. Instalaciones químicas integradas.

8. Construcción de autopistas, autovías, vías rápidas y construcción de carreteras cuando ésta suponga alguna de las siguientes actuaciones:

- Ejecución de carreteras de nueva planta.

- Puentes y viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 m² y túneles cuya longitud sea superior a 200 m.

- Modificación de trazados existentes en planta y alzado en más de un treinta por ciento de su longitud o con desmonte o con terraplenes mayores de 15 metros de altura.

- Líneas de ferrocarril de largo recorrido, líneas de transportes ferroviarias urbanos y suburbanos, aeropuertos con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud mayor o igual a 2.100 metros y aeropuertos de uso particular.

9. Puertos comerciales; vías navegables y puertos de navegación interior, puertos pesqueros y puertos deportivos.

10. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

11. Grandes presas.

12. Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

13. Caminos rurales y forestales de nuevo trazado en terrenos con pendientes superiores al 40 % a lo largo del 20 % o más del trazado.

14. Extracción a cielo abierto de hulla, lignito y otros minerales.

Quedan afectadas por la presente Ley, las explotaciones mineras a cielo abierto en los supuestos previstos en la legislación básica estatal y las extracciones que, aún no cumpliendo ninguna de las condiciones del apartado 12 del anejo 2 del Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre, se sitúen a menos de 5 kilómetros de los límites previstos de cualquier Aprovechamiento o Explotación a cielo abierto existente.

15. Obras marítimo-terrestres, tales como: diques, emisarios submarinos, espigones y similares.

16. Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

17. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.

18. Extracción de hidrocarburos.

19. Transformaciones del uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva o arbórea y suponga riesgo potencial para las infraestructuras de interés general de la Nación o de la Comunidad Autónoma, y en todo caso cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 Ha, salvo si las mismas están previstas en el Planeamiento Urbanístico que haya sido sometido a Evaluación ambiental de acuerdo con lo previsto en la presente Ley.

20. Planes Generales de Ordenación Urbanística, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones.

21. Trasvases de cuencas.

22. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

23. Instalaciones de remonte mecánico y teleférico. Disposición de pistas para la práctica de deportes de invierno.

24. Planes y programas de Infraestructuras físicas que supongan alteración para el medio ambiente.

25. Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa los siete millones de metros cúbicos.

26. Instalaciones de oleoductos y gaseoductos.

27. Actividades de relleno, drenaje y desecación de zonas húmedas.

28. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión igual o superior a 66 Kw.

29. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

Artículo 38. Actuaciones sujetas a informe ambiental.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22 y anexo segundo de la Ley 7/1994, estarán sometidas al requisito de Informe Ambiental las siguientes actuaciones:

1. Otras vías de comunicación, distintas de las indicadas en el anexo primero, incluyendo las siguientes obras de carreteras:

- Variantes de trazado.
- Duplicaciones de calzada.

2. Pistas de prueba o de carrera de vehículos a motor.

3. Presas no incluidas en el anexo primero.

4. Caminos rurales y forestales no incluidos en el anexo primero.

5. Explotaciones mineras subterráneas.

6. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

7. Fabricación de aglomerados asfálticos.

8. Industrias agroalimentarias, citadas a continuación:

- Productos lácteos.
- Cerveza y malta.
- Jarabes y refrescos.
- Mataderos.
- Salas de despiece.
- Aceites y harina de pescado.
- Margarina y grasas concretas.
- Fabricación de harina y sus derivados.
- Extractoras de aceite.
- Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
- Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.

- Fábricas de féculas industriales.

- Azucareras.

- Almazaras y aderezo de aceitunas.

9. Coquerías.

10. Industrias textiles y del papel, citadas a continuación:

- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.

- Obtención de fibras artificiales.

- Tintado de fibras.

- Tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel.

- Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

11. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente a partir de los siguientes límites:

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.

- Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.

- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos de engorde.

- Cerdos con más de 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.

- Conejos con más de 500 madres de cría.

- Ovejas con más de 500 madres de cría.

- Cabras con más de 500 madres de cría.

Asimismo se incluyen todas aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no autóctonas.

12. Explotaciones e instalaciones acuícolas.

13. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

14. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

15. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión inferior a 66 KW.

16. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.

17. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total esté comprendida entre 300 Kw. y 1 Kw.

18. Complejos e instalaciones siderúrgicas:

- Fundición.

- Forja.

- Estirado.

- Laminación.

- Trituración y calcinación de minerales metálicos.

19. Instalaciones para el trabajo de metales:

- Embutido y corte.

- Revestimiento y tratamientos superficiales.

- Calderería en general.

- Construcción y montaje de vehículos y sus motores.

- Construcción de estructuras metálicas.

20. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

21. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

22. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

23. Fabricación de vidrio.

24. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

25. Fabricación y tratamiento de productos químicos, intermedios no incluidos en otros apartados.

26. Fábricas de piensos compuestos.

27. Industria de aglomerado de corcho.

28. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

29. Fabricación de baldosas de terraza y similares.

30. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

31. Fabricación y tratamiento de productos y base de elastómeros.

32. Fabricación de fibras minerales artificiales.

33. Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.

34. Complejos deportivos y recreativos y campos de golf, en suelo no urbanizable.

35. Instalaciones de fabricación de explosivos.

36. Obras de canalización y regulación de cursos de agua.

37. Transformaciones de terrenos incultos o superficiales seminaturales para la explotación agrícola intensiva cuando aquellas superan las 50 Ha ó 10 Ha con pendiente igual o superior al 15 %.

38. Explotaciones de salinas.

39. Captación de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrológica si el volumen anual alcanza o sobrepasa 1,5 millones de metros cúbicos.

40. Las actuaciones relacionadas en el anexo tercero que se desarrollen total o parcialmente en terrenos de

dominio público de titularidad estatal o autonómica, o que se extiendan a más de un municipio, así como las que se pretendan ejecutar en suelo no urbanizable en los espacios naturales.

41. Grandes superficies comerciales. Hipermercados.
42. Parques zoológicos y acuarios en suelo no urbanizable.
43. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de exquisitos bituminosos al día.
44. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.
45. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación de amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del Anexo 1.º

Artículo 39. Actuaciones sujetas a calificación ambiental.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 32 y anexo tercero de la Ley 7/1994, estarán sometidas al requisito de calificación ambiental las actuaciones siguientes:

1. Doma de animales y picaderos.
2. Talleres de géneros de punto y textiles.
3. Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cuero y tripas.
4. Lavanderías.
5. Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
6. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
7. Garajes y aparcamientos. Estaciones de autobuses.
8. Café-bares y restaurantes.
9. Pubs.
10. Discotecas y salas de fiesta.
11. Salones recreativos y bingos.
12. Cines y teatros.
13. Gimnasios.
14. Academias de baile y danza.
15. Estudio de rodaje y grabación.
16. Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
17. Pescadería. Almacenes y venta de pescado.
18. Panaderías y obradores de confitería.
19. Supermercados y autoservicios.
20. Almacenes y venta de congelados.
21. Almacenes y venta de frutas y verduras.
22. Fabricación artesanal y venta de helados.
23. Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías y patatas.
24. Almacenes de abonos y piensos.
25. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
26. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
27. Lavado y engrase de vehículos a motor.
28. Talleres de reparaciones eléctricas.
29. Taller de carpintería de madera. Almacenes de venta de muebles.
30. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
31. Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
32. Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.
33. Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
34. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente no incluidas en el punto 11 del Anexo segundo.

Artículo 40. Actuaciones que deberán contener un estudio de impacto ambiental a efectos del cumplimiento del

Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba.

1. En orden a dar cumplimiento a las determinaciones de prevención ambiental del Texto articulado y Anexo I del PEPMF de Córdoba, y para evitar duplicidades de trámites y documentación, se considera que dichas determinaciones quedarán cumplimentadas en los estudios, informes y trámites que establece la Ley 7/1994 y sus Reglamentos en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental o de informe ambiental aplicables a la actuación, con las excepciones establecidas en el apartado siguiente.

2. En las actuaciones que se relacionan a continuación, incluidas en el anexo I del PEPMF de Córdoba y no incluidas en los Anexos primero y segundo de la Ley 7/1994, los proyectos deberán incluir un Estudio de Impacto Ambiental tal como se define en el apartado d) del artículo 35 de estas Normas:

- Movimiento de tierras no incluido en los Anexo Primero y Segundo de la Ley 7/1994 en terrenos que afecten a una superficie mayor de 2.500 m², o que comporten un volumen superior a 5.000 m³ de material removido.

- Industrias no incluidas en los Anexos primero y Segundo de la Ley 7/1994 que pretendan instalarse en suelo no urbanizable con una extensión superior a 10.000 m² en parcela o 1.000 m² en planta.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Clasificación y calificación del suelo

Artículo 41. La clasificación del suelo (E).

En el municipio de Pedroche, a efectos del régimen urbanístico del suelo, el territorio se clasifica en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Artículo 42. Suelo urbano (E).

Constituyen el Suelo Urbano Consolidado (SUC) los terrenos que formando parte de un núcleo urbano de población, cuentan con infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica adecuadas a la edificación existente o prevista, o aquéllos en los que la edificación ocupa al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, se delimitan como tales en los planos de ordenación.

El Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) es aquél que aun no contando con las infraestructuras adecuadas, bien por falta de ellas bien por precisar de renovación, mejora o rehabilitación las existentes, se encuentra en áreas homogéneas de edificación en desarrollo que el planeamiento adscribirá a esta clase de suelo.

Artículo 43. Suelo urbanizable (E).

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos así clasificados en los planos de ordenación, por considerarse los más adecuados para ser urbanizados en función de sus características físicas y del modelo de crecimiento y horizonte temporal del presente planeamiento.

Para este suelo se establecen las siguientes categorías: Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) y Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).

El Suelo Urbanizable Ordenado es aquél que se ordena detalladamente desde el Plan General para su ejecución posterior mediante el, o los correspondientes Proyectos de Urbanización, y que constituyen los terrenos cuya previsión

de desarrollo se entiende prácticamente inmediata a la aprobación del mismo; el Suelo Urbanizable Sectorizado es aquel que desde el Plan se considera más idóneo y suficiente para absorber el crecimiento previsto en el mismo, siendo necesario para su desarrollo uno o varios Planes Parciales de Ordenación; el Suelo Urbanizable No Sectorizado es aquél cuyo desarrollo dependerá del crecimiento racional y sostenible del municipio, no estando prevista su ordenación temporal en el Plan General.

Artículo 44. Suelo no urbanizable (E).

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos clasificados como tales en los planos de ordenación, por considerar el Plan que deben ser excluidos del desarrollo urbano para preservar o proteger sus valores productivos, naturales, paisajísticos, históricos y culturales, por presentar riesgos naturales y/o medioambientales su transformación, o ser improcedente otra clasificación para el desarrollo territorial sostenible que se pretende conseguir en el municipio.

Para este suelo se establecen las siguientes categorías: Suelo No Urbanizable Protegido, Suelo No Urbanizable Natural o Rural y Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado.

Dentro de esta clase de suelo en el municipio de Pedroche se establecen las siguientes categorías: Suelo No Urbanizable de especial protección sectorial, que engloba aquellos terrenos sujetos a limitaciones o servidumbres correspondientes a otras legislaciones (carreteras, ríos y arroyos, etc.), así como el Suelo No Urbanizable de especial protección del patrimonio. Dentro de los terrenos protegidos específicamente por el planeamiento encontramos otra categoría que es el Suelo No Urbanizable de especial protección por sus valores ecológicos y paisajísticos, dentro del cual se encuentran la protección de parajes singulares y la protección del paisaje. Por último estaría el Suelo No Urbanizable natural o rural formado por el resto de terrenos sin especial protección, entre el que se encuentran las superficies forestales y naturales, y las superficies de carácter rural.

Artículo 45. Suelo de sistemas generales (E).

Sin perjuicio de la clase de suelo en que se incluyan, comprende los terrenos destinados en el Plan General al establecimiento de los elementos integrados en los sistemas de espacios libres, equipamientos, comunicaciones y servicios infraestructurales determinantes del desarrollo urbano y de la estructura general y orgánica del territorio municipal.

Artículo 46. Aprovechamiento urbanístico (E).

1. El aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos clasificados como urbano consolidado será el directamente deducible de las condiciones particulares de uso y edificación de cada zona, sin perjuicio de la justa distribución de cargas y beneficios que se deriven.

Los titulares de terrenos que no puedan ejecutar el aprovechamiento que les corresponda por estar éstos destinados en el planeamiento a sistemas generales o locales, serán compensados mediante la adjudicación de otros terrenos edificables, o indemnizados económicamente con el valor urbanístico del aprovechamiento no ejercido.

2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar a las superficies de las fincas originarias el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se encuentren.

Los titulares de terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones, cuando no sean expropiados, serán compensados mediante la cesión de otros terrenos de la misma clase y categoría, cuyo aprovechamiento urbanístico sea igual al resultante de aplicar el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto, o por su equivalente económico.

3. Los propietarios de suelo no urbanizable no tendrán derecho a otro aprovechamiento urbanístico que el que se deduzca de las condiciones particulares de uso y edificación que para cada área específica se establecen en estas Normas.

Artículo 47. La calificación del suelo (E).

1. A efectos de su destino en la ordenación urbana, y del carácter público o privado de la actividad que se prevea situar, los terrenos del municipio se califican según las siguientes categorías.

Sistemas:

- A) Sistema de Comunicaciones.
- B) Sistema de Espacios Libres.
- C) Sistema de Equipamientos.
- D) Sistema del Dominio Público Hidráulico.
- E) Sistema de Infraestructuras Técnicas.

Zonas:

- 1. Zona de casco antiguo.
- 2. Zona de ensanche.
- 3. Zona de extensión residencial.
- 4. Zona de extensión terciaria.
- 5. Zona de extensión industrial-intensidad I.
- 6. Zona de extensión industrial-intensidad II.
- 7. Zonas de especial protección sectorial de infraestructuras:
 - 7.A) Protección de carreteras.
 - 7.B) Protección de conducciones y captación de agua.
 - 7.C) Protección de depósitos.
 - 7.D) Protección de líneas eléctricas.
- 8. Zona de especial protección sectorial de vías pecuarias.
- 9. Zona de especial protección sectorial de ríos y arroyos.
- 10. Zonas de especial protección del patrimonio (elementos singulares):

- 10.A) Fuentes y pozos.
- 10.B) Yacimientos arqueológicos.

11. Zonas de especial protección de los valores ecológicos y paisajísticos:

- 11.A) Protección Parajes singulares.
- 11.B) Protección Paisaje.

12. Zonas de suelo no urbanizable natural o rural.

- 12.A) Superficies forestales y naturales.
- 12.B) Superficies de carácter rural.

2. Los sistemas son los elementos que configuran la estructura del territorio, y comprenden los terrenos de uso público y titularidad en general también pública, que integran la red de calles y espacios libres, las parcelas destinadas a equipamientos y servicios públicos, y las redes especializadas de infraestructuras.

3. Las zonas son los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las determinaciones de esta normativa y una vez cumplidas las obligaciones derivadas del proceso urbanizador, pueden ejercer sus facultades dominicales en materia de edificación y uso del suelo.

4. Los ámbitos de cada una de las zonas y sistemas son los reflejados en los planos de ordenación de este Plan General.

Artículo 48. Alcance de la calificación según las distintas clases de suelo (E).

1. En suelo urbano, la calificación define el uso y la tipología de edificación pormenorizados, el nivel de intensidad correspondiente a cada una de las zonas, la reglamentación detallada de las características que deben tener los terrenos, edificaciones y redes de servicios, y las normas generales para su posterior ordenación pormenorizada mediante las diferentes figuras urbanísticas.

2. En suelo urbanizable, la calificación del suelo define la intensidad y el uso global de la zona y las normas generales para su ordenación pormenorizada mediante los correspondientes Planes Parciales.

3. En suelo no urbanizable, la calificación establece las normas de protección de los valores productivos, naturales, ambientales, culturales e históricos, y las condiciones que a tal efecto deberán cumplir las parcelaciones, usos y edificaciones, para cada una de las zonas.

CAPÍTULO 2

Derechos y deberes de los propietarios del suelo

Sección 1.ª Disposiciones comunes relativas al suelo urbano y al suelo urbanizable

Artículo 49. Derechos y deberes básicos de los propietarios del suelo (E).

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano y el suelo urbanizable, una vez aprobado el Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo que les afecte, tendrán el derecho y el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio y estarán sujetos a los deberes inherentes a ello en la forma que se establezca en la legislación urbanística y en estas Normas.

2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes que, para cada clase de suelo, se establecen en las Secciones 2.ª y 3.ª de este Capítulo.

Artículo 50. Deberes de uso, conservación y rehabilitación (E).

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

Artículo 51. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos (E).

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como en los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con la Administración urbanística competente; debiendo reflejarse en los Títulos y Registros Públicos en la forma que se establece en el artículo 21 de la Ley de Régimen del Suelo y Valorizaciones.

Artículo 52. Áreas de reparto y aprovechamiento medio (E).

En virtud de lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General delimita áreas de reparto

para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios incluidos en un área de reparto será el resultado de referir a la superficie de su terreno el aprovechamiento medio del área de reparto en la que se sitúe, menos el porcentaje que deba ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración en virtud de lo establecido en la legislación urbanística.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Pedroche define las siguientes áreas de reparto y aprovechamientos medio:

Según el artículo 60 c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los municipios con reducido crecimiento, como es el caso de Pedroche, para facilitar la gestión urbanística podrán existir diferencias mayores al diez por ciento entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Sección 2.ª Disposiciones relativas al suelo urbano

Artículo 53. Función legitimadora del planeamiento (E).

En el suelo urbano, para que se puedan ejercer los derechos de urbanización y edificación se deberán cumplir los siguientes requisitos de planeamiento:

a) Terrenos condicionados a la redacción de planeamiento de desarrollo por el Plan General o por el Ayuntamiento: tener aprobado definitivamente el Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle.

b) Terrenos no condicionados a la redacción de planeamiento de desarrollo: con la aprobación definitiva del Plan General.

Artículo 54. Solar. Requisitos previos para la edificación (E).

1. En suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación según el artículo 149 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Para que un terreno del suelo urbano tenga la condición de solar, deberá estar urbanizado de acuerdo con lo establecido en las Normas Generales de Urbanización de los artículos 138 al 146; y, en su caso, de acuerdo con las determinaciones del Proyecto de Urbanización o condiciones de urbanización específicas de la Unidad de Ejecución en la que se incluya.

Artículo 55. Deberes de los propietarios de suelo urbano (E).

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano que no estén incluidos en una Unidad de Ejecución de las definidas en el Plan General que delimiten los planes de desarrollo o el Ayuntamiento, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar y edificarlos en los plazos que establezca el Plan General o el Ayuntamiento.

2. Los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado incluidos en Unidades de Ejecución deberán asumir, de manera solidaria y conjunta y en proporción a la superficie de sus terrenos, los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local incluidos en la Unidad de Ejecución.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en su caso, el suelo ya urbanizado correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que establezca la legislación urbanística.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento según sea el sistema de actuación elegido, con anterioridad a la ejecución material del planeamiento.

e) Costear y ejecutar la urbanización, comprendiendo las obras y servicios de viabilidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y arbolado, tal como se definan en el correspondiente Proyecto de Urbanización o en las condiciones de urbanización que para cada Unidad de Ejecución se establezcan; y otros costes relacionados en el artículo 51 de la LOUA y artículos 58 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

f) Edificar los solares en los plazos que se establezcan en las preceptivas licencias de obra.

Sección 3.ª Disposiciones relativas al suelo urbanizable

Artículo 56. Función legitimadora del planeamiento (E).

En los terrenos clasificados como suelo urbanizable, para que se puedan ejercer los derechos de urbanización y edificación se deberán cumplir los requisitos de que esté aprobado definitivamente el Plan Parcial del sector en el que se incluyan los terrenos, y en su caso, los Estudios de Detalle que dicho Plan Parcial pueda prever.

Artículo 57. Deberes de los propietarios del suelo urbanizable (E).

Los propietarios del suelo urbanizable debidamente ordenado deberán asumir, de manera solidaria y conjunta con el resto de propietarios de la Unidad de Ejecución en la que resulten incluidos, y en proporción a la superficie de sus terrenos, los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local incluidos en la Unidad de Ejecución.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en la Unidad de Ejecución.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo ya urbanizado, correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que establece la legislación urbanística, aplicado al aprovechamiento medio del suelo urbanizable.

d) Ceder al Ayuntamiento, en su caso, el exceso de aprovechamiento que resulte de la diferencia entre el aprovechamiento resultante de la aplicación directa de las determinaciones del planeamiento y el aprovechamiento medio, cuando ésta sea positiva.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, aplicando los procedimientos según sea el sistema de actuación elegido, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, comprendiendo las obras y servicios de viabilidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y arbolado, tal como se definan en el correspondiente Proyecto de Urbanización o en las condiciones de urbanización que para cada Unidad de Ejecución se establezcan; y otros costes relacionados en el artículo 51

de la LOUA y artículos 58 al 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

g) Edificar los solares en los plazos que se establezcan en las preceptivas licencias de obra.

Sección 4.ª Disposiciones relativas al suelo no urbanizable

Artículo 58. Derechos y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable (E).

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán destinarlos a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación sectorial que los regule, legislación urbanística y en este Plan General; sin perjuicio de la posibilidad de levantar construcciones vinculadas a estos usos y otras autorizables en esta clase de suelo tal como se regula en el Título VII de estas Normas.

2. Es deber de los propietarios de suelo no urbanizable conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio mediambiental en uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública. De la misma manera deberán permitir, o realizar cuando les corresponda, las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no autorizada.

3. Los propietarios deberán abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire. Asimismo deberán comunicar a la Administración pública la existencia en sus tierras de vertidos ilegales e incontrolados.

CAPÍTULO 3

Intervención en el mercado de suelo

Artículo 59. Patrimonio municipal de suelo.

1. El Ayuntamiento de Pedroche, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, constituirá el patrimonio municipal de suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública (viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y usos de interés público o social), contribuir a la protección o preservación del suelo no urbanizable, fomentar actuaciones privadas para la conservación y mejora de zonas degradadas o edificaciones catalogadas, y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. El patrimonio municipal de suelo se formará y gestionará de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Título III de dicha Ley.

Artículo 60. Reservas de terrenos de posible adquisición para integrarse en el patrimonio municipal de suelo.

El Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier clase de suelo reservas de terrenos para patrimonio municipal de suelo, con el procedimiento establecido para delimitar unidades de ejecución en el artículo 106 de la LOUA. Estos terrenos estarán sujetos a su posible adquisición por el Ayuntamiento, para integrar el patrimonio municipal de suelo con los fines establecidos en el artículo 69 de dicha Ley. La delimitación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos propietarios.

Artículo 61. Áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

El Ayuntamiento, mediante el procedimiento definido en el artículo 79 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio del derecho de tanteo y retracto por el Ayuntamiento, con las finalidades que se definen en el Capítulo III del Título III de la Ley. El procedimiento será el establecido en dicho articulado, e incluirá la notificación a los propietarios afectados previa a la apertura del trámite de información pública.

CAPÍTULO 4

Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Artículo 62. Calificación de viviendas protegidas (E).

1. Las reservas establecidas por el Plan para Vivienda Protegida se destinarán a:

- Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

- Viviendas de Protección Pública, calificadas como tal por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, siempre y cuando cumplan las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que establezca la normativa autonómica.

2. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializarán, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas en alguna de las clases establecidas anteriormente.

Artículo 63. Ubicación de viviendas protegidas.

1. La ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas dentro de cada sector o área de reforma interior será determinada por el instrumento de planeamiento que lo desarrolle: Plan Parcial de Ordenación, Estudio de Detalle o Plan Especial.

2. En cualquier momento podrán formularse Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas protegidas.

Artículo 64. Reserva mínima de viviendas protegidas (E).

El plan establece una reserva con carácter general equivalente al 10% del aprovechamiento objetivo de cada sector de Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable con uso global residencial, para vivienda protegida.

Este porcentaje tendrá carácter de mínimo, pudiendo superarse en los correspondientes instrumentos de planeamiento.

TÍTULO III

REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1

Normas generales

Artículo 65. Sistemas generales: definición y tipos (E).

1. Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que, en conjunto e interrelacionados, forman la estructura general y orgánica del territorio y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de nivel general del municipio en

cuanto a comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y servicios técnicos.

2. Según su función, se distinguen los siguientes tipos:

A) Sistema General de Comunicaciones:

- A.1. Carreteras.
- A.2. Vías pecuarias.
- A.3. Caminos rurales.
- A.4. Vías urbanas y aparcamientos básicos.

B) Sistema General de Espacios Libres:

- B.1. Zonas verdes.
- B.2. Áreas peatonales.

C) Sistema General de Equipamientos:

- C.1. Equipamientos educativos.
- C.2. Equipamientos deportivos.
- C.3. Equipamientos sociales.
- C.4. Servicios urbanos.

D) Sistema General del Dominio Público Hidráulico:

- D.1. Ríos y arroyos.

E) Sistema General de Infraestructuras Técnicas:

- E.1. Abastecimiento de agua.
- E.2. Saneamiento.
- E.3. Energía eléctrica.
- E.4. Alumbrado público.
- E.5. Telefonía.
- E.6. Otras infraestructuras.

Artículo 66. Sistemas locales: definición y tipos.

1. Constituyen los sistemas locales aquellos elementos que complementan la estructura integrada por los sistemas generales y sirven de soporte físico para solucionar las necesidades de comunicaciones, aparcamiento, espacios libres y dotaciones a nivel de barrio o sector urbano.

2. Según su función, se distinguen los siguientes sistemas locales:

F) Sistema local viario y de aparcamiento:

- F.1. Vías urbanas locales.
 - F.2. Áreas de aparcamiento locales.
- G) Sistema local de espacios libres:

- G.1. Jardines, plazas y áreas de recreo.

H) Sistema local de equipamientos comunitarios.

- H.1. Equipamientos educativos.
- H.2. Equipamientos deportivos.
- H.3. Otros equipamientos locales.

Artículo 67. Terrenos incluidos.

Forman parte de los sistemas, tanto aquéllos terrenos que estén calificados y delimitados como tales en los planos de ordenación, como aquellos de cesión gratuita con destino a dotaciones y espacios públicos que delimiten los Planes Parciales.

Artículo 68. Régimen jurídico de los sistemas (E).

1. Los sistemas generales y locales son de uso y titularidad pública. Por ello, los terrenos calificados como sistema, en general, deberán adscribirse al dominio público y destinarse al uso o servicio que determine el Plan General.

2. No obstante, en el caso de los centros escolares concertados y otros servicios de gestión privada integrados en la planificación pública, se podrá mantener la titularidad privada siempre que no se modifique el uso de equipamiento propio del sistema al que estén adscritos.

3. La Administración Pública podrá obtener la titularidad de los terrenos calificados como sistema y de propiedad privada, mediante expropiación, cesión gratuita y ocupación directa, según lo establecido en los artículos 139 al 142 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. A estos efectos, se considerará Administración Pública el Ayuntamiento de Pedroche o la Administración Pública titular del Servicio.

5. La titularidad pública de los terrenos no será operativa hasta que la Administración Pública haya adquirido u ocupado los terrenos. Mientras ello no suceda, el suelo continuará siendo de propiedad privada, aunque quedará vinculado al uso señalado.

6. Los propietarios de terrenos calificados como sistema podrán exigir la efectividad de la titularidad pública por el procedimiento establecido en el artículo 141 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. La titularidad pública de los terrenos destinados a sistemas no excluye la posibilidad de concesión de derechos de superficie, uso o gestión a particulares en los términos regulados por la legislación de régimen local, siempre que ello no signifique alteración del destino o menoscabo del servicio previsto en este Plan General. Tampoco se excluye en las urbanizaciones de iniciativa privada la posibilidad de que el mantenimiento corra a cargo de los propietarios en los términos del artículo 153 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO 2

Sistema general de comunicaciones

Artículo 69. Definición (E).

El Sistema General de Comunicaciones está integrado por los elementos que posibilitan el flujo y estacionamiento de vehículos, las comunicaciones interurbanas y territoriales, así como las vías urbanas básicas que estructuran el núcleo urbano, comunican sus partes entre sí y canalizan la mayor parte del tráfico.

Dentro de este sistema se integran las autovías y carreteras, las vías pecuarias y caminos rurales más importantes, y las vías urbanas y aparcamientos básicos.

Artículo 70. Carreteras (E).

1. Se califican dentro de este sistema los terrenos ocupados por las carreteras de las redes autonómica y local, y sus franjas de dominio público tal como vienen definidas en la Ley 51/1974 de Carreteras, la Ley de Carreteras de Estado de 29 de julio de 1988, la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía y otros que las complementen o sustituyan:

Carreteras comarcales o provinciales:

Calzada + 3 m. a cada lado

2. El uso del suelo y la edificación se regirán por lo establecido en dicha legislación específica.

Artículo 71. Vías pecuarias (E).

1. Se califican como sistemas generales los elementos de la red de vías pecuarias catalogadas por la Administración

agraria, en todo el ancho de dominio público definido por la Ley 31/1985 de Vías Pecuarias de 23 de marzo que es el siguiente:

Vía pecuaria	Anchura (m)
Cañada Real Soriana	75,22
Cordel de Pozoblanco a Villanueva	37,61
Colada de Torrecampo a Villanueva de Córdoba	7-12
Colada de El Ranchal	7-18
Colada de El Guijo a Villanueva de Córdoba	5-15
Colada de Torrecampo a Pozoblanco	8-20
Colada de El Guijo a Torrecampo	8

2. En estos terrenos, el uso del suelo y la edificación se regularán por la legislación de vías pecuarias.

Artículo 72. Caminos rurales (E).

El sistema de caminos rurales está formado por los caminos públicos que el Plan General considera más importantes, en el ancho que tengan o, si han desaparecido, en el de los tramos que subsistan, o en su defecto, en un ancho de 4 m. En estos terrenos no se permitirá ningún tipo de edificación ni uso distinto al tránsito de personas, vehículos o ganado.

Artículo 73. Vías urbanas y aparcamientos básicos (E).

1. El sistema general de vías urbanas y aparcamientos básicos incluye las avenidas y calles principales del núcleo urbano existentes y previstas por el Plan, así como las grandes bolsas de aparcamientos públicos, tal como vienen grafadas en los planos de ordenación.

2. Las alineaciones de las vías definidas en el plan tienen carácter vinculante para la Administración y los particulares, aunque podrán ser alteradas en el planeamiento de desarrollo para adecuarlas mejor a la topografía y a la ordenación prevista siempre que no se varíe su ancho y no se menoscabe su función como elemento general del municipio. La ordenación interior de las vías (aceras, calzadas, enlaces) que aparece en los planos, tiene carácter indicativo y podrá ser modificada en los planos o proyectos específicos que ordenen o ejecuten cada una de las vías.

3. Los usos permitidos son únicamente los de infraestructura viaria, aparcamiento y los usos provisionales que autoricen las ordenanzas municipales, sin ningún tipo de edificación permanente.

4. El Plan define dos nuevos elementos pertenecientes a este Sistema General: dos bolsas de aparcamientos básicos, una junto al equipamiento deportivo y otra junto al recinto ferial.

CAPÍTULO 3

Sistema general de espacios libres

Artículo 74. Definición (E).

El Sistema General de Espacios Libres está formado por los parques, jardines y áreas de ocio y recreo que tienen como función completar la estructura urbana, mejorar el medio ambiente y el paisaje y permitir el esparcimiento, las actividades al aire libre y el contacto con la naturaleza de la población del municipio.

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural, se pormenorizan los siguientes usos:

- Zonas Verdes: en las que las superficies de las áreas ajardinadas o arboladas supera el 50 % de la superficie total, constituyéndose el pavimento de las zonas de estancia y circulación peatonal fundamentalmente con suelo natural o terrizo acondicionado.

- Áreas Peatonales: donde predominan las superficies pavimentadas sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

Artículo 75. Zonas verdes (E).

1. Dentro de las Zonas Verdes, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:

- Parques Suburbanos, que corresponde a los espacios naturales forestados exteriores a las áreas urbanas, acondicionados para el esparcimiento de la población.

- Parques Urbanos, son las zonas de relevante entidad superficial incluidas dentro del suelo urbano y urbanizable, o muy próximas a las mismas, caracterizadas por un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario.

- Recinto Ferial, comprende las instalaciones propias de la feria de la localidad, de carácter temporal pero con un alto grado de densidad de ocupación.

- Áreas Ajardinadas, que incluyen las zonas verdes de protección de las vías públicas y redes de servicios.

2. El Plan define un elemento nuevo del Sistema General de Parques Suburbanos:

- Nuevo parque junto al cementerio.

En este sistema se determinarán las actividades permitidas, capacidad de carga para uso recreativo, obras de infraestructura, gestión de los residuos generados, obras de forestación y jardinería (en las que se preferirán las especies propias de la zona) y otras determinaciones necesarias para su funcionamiento.

El uso será el de espacio libre-parque suburbano tal como viene definido en los artículos 99 y 100; y la edificación la propia de este uso.

3. El Plan define un elemento nuevo del Sistema General de Parques Urbanos:

- Nuevo parque en calle Torrecampo.

Se permitirá el uso de parque urbano con su edificación complementaria tal como se define en los artículos 103 y 104. También se permitirán usos de equipamiento deportivo y cultural siempre que no ocupen más del 25 % de la superficie total del parque.

4. El Plan define por último un nuevo elemento perteneciente al Sistema General de Recinto Ferial:

- Ampliación del Recinto Ferial.

Artículo 76. Áreas peatonales (E).

1. Las Áreas Peatonales, atendiendo a su configuración superficial y actividad, se distribuyen en los siguientes grupos:

- Plazas, son los espacios poligonales destinados al ocio recreativo.

- Bulevares, cuya dimensión longitudinal prevalece sensiblemente sobre su ancho.

- Áreas de juego, son las superficies menores destinadas al recreo infantil que pueden estar incluidas, o no, en otros espacios libres.

2. Las Áreas Peatonales adecuarán sus características y utilización a las especificaciones contenidas en los artículos 103 y 104, que le sean de aplicación.

CAPÍTULO 4

Sistema general de equipamientos

Artículo 77. Definición (E).

1. Constituye el Sistema General de Equipamientos, los equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, culturales, administrativos y religiosos y los servicios urbanos de Administración Pública, mercados, mataderos, cementerios, policía y seguridad, defensa y otros de titularidad y gestión pública o integrados en las redes públicas y con nivel de servicios generales a la población del municipio.

2. A efectos de su régimen urbanístico, se distinguen según el uso pormenorizado los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos, los equipamientos sociales, y los servicios urbanos.

3. El Plan define un nuevo elemento del Sistema General de Equipamientos junto al equipamiento educativo existente, denominado «Reserva de Equipamientos» debido a que no se especifica su uso pormenorizado.

Artículo 78. Equipamientos educativos (E).

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Educativos, sólo se admitirán los usos docentes con las edificaciones e instalaciones propias de este uso, tal como viene definidos en los artículos 105 y 106.

Artículo 79. Equipamientos deportivos (E).

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Deportivos sólo se permitirá el uso deportivo tal como viene definido en los artículos 105 y 106.

Artículo 80. Equipamientos sociales (E).

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Sociales, se permitirán los usos de dotaciones y servicios públicos, tal como vienen definidos en los artículos 105 y 106.

Artículo 81. Servicios urbanos (E).

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos Servicios Urbanos se podrá localizar el uso de cementerio municipal tal como viene definido en los artículos 105 y 106.

CAPÍTULO 5

Sistema general del dominio público hidráulico

Artículo 82. Ríos y arroyos (E).

1. Constituyen el Sistema General de ríos y arroyos los terrenos ocupados por los cauces y riberas que integran el dominio público hidráulico según viene definido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

2. En este sistema los usos e instalaciones se regularán por lo establecido en la mencionada Ley.

CAPÍTULO 6

Sistema general de infraestructuras técnicas

Artículo 83. Definición (E).

1. El Sistema General de Infraestructuras Técnicas está integrado por los elementos principales de las redes de servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y tratamiento de residuos sólidos.

2. Dentro de este Sistema General el Plan incluye los siguientes elementos: conducción y depósito de abastecimiento de agua, estación depuradora de aguas residuales, líneas de transporte y estaciones transformadoras de energía eléctrica y telefonía, y otros que se puedan situar en el futuro.

3. Se consideran afectas a la calificación de Sistema General de Infraestructuras, los terrenos ocupados físicamente por las redes e instalaciones y, en su caso, las franjas de dominio público alrededor de ellas previstas en la correspondiente legislación sectorial.

Artículo 84. Condiciones de uso y edificación (E).

En los terrenos calificados como Sistema General de Infraestructuras, sólo se permitirán los usos propios de cada infraestructura y las instalaciones y edificaciones vinculadas a su ejecución, funcionamiento y entretenimiento, de acuerdo con la regulación de los artículos 107 y 108.

CAPÍTULO 7

Sistemas Locales

Artículo 85. Sistema local viario y de aparcamiento.

1. Forman parte de este sistema las calles y aparcamientos existentes o previstos por el Plan General o por los Planes Parciales y Especiales que los desarrollen, que no estén incluidos en el Sistema General de Vías Urbanas y Aparcamientos Básicos.

2. En estos terrenos sólo se podrán dar los usos de infraestructura viaria y de aparcamiento tal como vienen definidos y regulados en los artículos 101 y 102.

Artículo 86. Sistema local de espacios libres.

1. El Sistema Local de Espacios Libres está integrado por las áreas ajardinadas, plazas, bulevares y áreas de juego destinados al esparcimiento cotidiano de la población, e incluye tanto los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación del Plan como los que prevean con este fin los Planes Parciales.

2. En estos terrenos sólo se permitirán los usos definidos para cada tipo, con su edificación complementaria, tal como viene regulado en los artículos 103 y 104.

Artículo 87. Sistema local de equipamientos comunitarios.

1. El Sistema Local de Equipamientos Comunitarios está integrado por los equipamientos educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, culturales y religiosos cuyo ámbito de servicio es una barriada o parte del núcleo urbano; y lo forman tanto los terrenos calificados así en el Plan, como los que califiquen los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen. Dentro de este sistema se distinguen por su uso los equipamientos educativos, los equipamientos deportivos y el resto de equipamientos locales.

2. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Educativos sólo se podrán localizar usos docentes, tal como se regulan en los artículos 105 y 106.

3. En los terrenos calificados como Sistema Local de Equipamientos Deportivos, sólo se podrán localizar usos deportivos tal como se regulan en los artículos 105 y 106.

4. En los terrenos calificados como Sistema Local de otros Equipamientos Locales, se podrán dar dotaciones y servicios públicos sanitarios, asistenciales, culturales, mercados, administrativos y religiosos, tal como se regula en los artículos 105 y 106.

TÍTULO IV

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1

Normas generales de uso

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 88. Objeto.

1. La utilización del suelo y de los edificios en el suelo urbano y el suelo urbanizable del municipio de Pedroche se regularán por los artículos de este capítulo, sin perjuicio de la regulación específica que establezcan estas Normas para cada una de las zonas, de las determinaciones de la legislación general y ordenanzas municipales aplicables, y de las prescripciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Capítulo 5 del Título I.

2. En el suelo no urbanizable serán de aplicación las determinaciones del Título VII.

Artículo 89. Usos públicos, privados y colectivos.

1. Según su naturaleza jurídica, los usos pueden ser públicos, colectivos o privados.

2. Son usos públicos aquellas actividades o servicios de naturaleza pública prestados por la Administración o por particulares en terrenos de dominio público.

3. Son usos privados los desarrollados por los particulares en terrenos de propiedad privada, excepto los contemplados en el apartado siguiente.

4. Son usos colectivos aquellas actividades desarrolladas en terrenos particulares, pero que se destinan al público, y se accede a ellas por pertenecer a una asociación, club o similar, o por pagar un precio, cuota u otra contraprestación.

Artículo 90. Usos característicos, permitidos y prohibidos.

1. Según su función en la ordenación de cada zona, los usos se clasifican en característicos, permitidos y prohibidos.

2. El uso característico de cada zona es la actividad predominante que la define y condiciona la posibilidad de implantación de otros usos según su grado de compatibilidad.

3. Son usos permitidos aquellos otros que se pueden implantar en la zona, directamente o bajo determinadas condiciones, por considerarse compatibles con el uso característico.

4. Son usos prohibidos aquellos que no se pueden localizar en la zona por considerarse incompatibles con el uso característico.

Artículo 91. Uso exclusivo y uso compartido.

1. El uso es exclusivo cuando ocupa todas las plantas sobre rasante de un edificio.

2. Un uso es compartido cuando se sitúa solamente en algunas de las plantas sobre rasante, teniendo el resto del edificio otros usos.

Artículo 92. Tipos y categorías de usos.

1. A efectos de la aplicación de estas Normas, se establecen los siguientes tipos y categorías de usos:

Tipo	Categoría
------	-----------

- | | |
|-----------------|------------------------------|
| 1. Residencial. | |
| | 1.1. Vivienda unifamiliar. |
| | 1.2. Vivienda bifamiliar. |
| | 1.3. Vivienda plurifamiliar. |

Tipo	Categoría
------	-----------

- | | |
|-------------------------------|--|
| 2. Industrial. | 2.1. Categoría A.
2.2. Categoría B.
2.3. Categoría C.
2.4. Categoría D. |
| 3. Terciario. | 3.1. Comercial.
3.2. Oficinas.
3.3. Hospedaje.
3.4. Espectáculos y salas de reunión.
3.5. Garajes y aparcamiento.
3.6. Gasolineras.
3.7. Campamentos. |
| 4. Comunicaciones. | 4.1. Carreteras.
4.2. Vías pecuarias.
4.3. Caminos rurales.
4.4. Vías urbanas.
4.5. Aparcamientos públicos. |
| 5. Espacios Libres. | 5.1. Parque suburbano.
5.2. Parque urbano.
5.3. Recinto ferial.
5.3. Áreas ajardinadas.
5.4. Plazas.
5.5. Bulevares.
5.6. Áreas de juego. |
| 6. Equipamientos. | 6.1. Educativo.
6.2. Deportivo.
6.3. Sanitario.
6.4. Asistencial.
6.5. Cultural.
6.6. Administrativo público.
6.7. Religioso.
6.8. Mercado de abastos.
6.9. Matadero.
6.10. Policía municipal o local.
6.11. Servicios de prevención y extinción de incendios.
6.12. Servicios de limpieza viaria y recogida de basuras.
6.13. Cementerio. |
| 7. Infraestructuras Técnicas. | 7.1. Abastecimiento.
7.2. Saneamiento.
7.3. Energía eléctrica.
7.4. Alumbrado público.
7.5. Telefonía.
7.6. Otras infraestructuras. |
| 8. Otros usos. | 8.1. Agropecuario. |

Sección 2.^a Uso residencial

Artículo 93. Definición.

1. El uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos que se destinan al alojamiento permanente, individual o familiar, de las personas.

2. Dentro de este uso, se considera vivienda unifamiliar cuando en una parcela se sitúa una sola vivienda, bifamiliar cuando son dos y vivienda plurifamiliar cuando en la parcela se sitúa un edificio que incluye más de dos viviendas con acceso y elementos comunes, sin que exista división de la parcela.

3. La delimitación de un sector o área de reforma interior con el uso global residencial podrá desarrollar viviendas en dos clases, vivienda libre y vivienda protegida, en los porcentajes que establezcan las correspondientes fichas de cada sector.

A los efectos del presente Plan es vivienda libre aquella que no está obligada a ajustarse a ningún tipo de régimen, siendo la vivienda protegida aquella destinada a los usos pormenorizados de vivienda establecidos en el artículo 62 de estas Normas.

Artículo 94. Aplicación.

Las determinaciones de esta Sección se aplicarán tanto a las obras de nueva planta como a las de sustitución, ampliación y reforma cuando éstas signifiquen cambios en los elementos estructurales o incremento de la superficie construida.

Artículo 95. Condiciones de implantación.

1. Acceso: las viviendas unifamiliares y bifamiliares deberán tener acceso directo desde la calle. En cuanto a las plurifamiliares, los accesos comunes (pasillos, escaleras) se dimensionarán según la población a la que sirvan y teniendo en cuenta las Normas de seguridad y supresión de barreras arquitectónicas, no pudiendo haber escaleras o distribuidores de menos de 1 m de ancho ni puertas de menos de 0,80 m. de ancho.

2. Situación: las viviendas sólo podrán situarse en plantas sobre la rasante de la calle, prohibiéndose su localización en sótanos o semisótanos.

3. Carácter exterior: todas las viviendas deberán tener al menos dos estancias con frente y luces directas a la calle o espacio público, considerándose estancias los dormitorios, el comedor, el estar o el comedor-estar si estuvieran integrados; excepto en las viviendas en solares existentes con ancho de fachada inferior a 5 m en cuyo caso se admitirá una sola estancia.

4. Programa, dimensiones mínimas de las habitaciones y otras condiciones de diseño: se proyectarán en función de la población y según los criterios del buen diseño, debiendo cumplir las normas aplicables en cada momento y como mínimo las siguientes:

- 1 sala de estar-comedor de 14 m² como mínimo.
- 1 dormitorio de 10 m² como mínimo.
- 1 cocina de 7 m² como mínimo.
- 1 WC-Aseo de 3 m² como mínimo.

- Las restantes habitaciones tendrán 6 m² de superficie como mínimo, y los pasillos deberán tener un ancho igual o superior a 0,80 m. Toda pieza habitable (sala, dormitorios y cocina) deberá disponer de ventilación e iluminación por huecos que den a fachada o a patio de luces, de una superficie no inferior a 1/8 de la planta de la pieza.

Las viviendas deberán contar como mínimo con instalación de agua corriente potable, electricidad, evacuación de aguas residuales, evacuación de humos y agua caliente, adecuadas a los Reglamentos y Normas Técnicas aplicables.

5. Aparcamiento: las edificaciones de vivienda plurifamiliar deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada vivienda, integradas en la parcela y pudiendo situarse en planta sótano. Las dimensiones mínimas y criterios de diseño de los aparcamientos serán las establecidas en el artículo 100 para el uso de garaje-aparcamiento.

Sección 3.^a Uso industrial

Artículo 96. Definición y categorías.

1. El uso industrial es el de las actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, distribución de productos y venta al por mayor de los mismos.

2. Según las incomodidades, efectos nocivos y riesgos para las personas y el medio ambiente que puedan comportar, las industrias se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría A: Comprende las actividades compatibles con la vivienda y que se pueden situar contiguamente a ella: talleres artesanales, talleres de reparación, almacenes y venta al por mayor, que no tengan más de 300 m² de superficie de parcela, ni una potencia instalada mayor de 10 Kw y no estén incluidas en los anexos 1.º y 2.º de la «Ley de Protección Ambiental de Andalucía».

- Categoría B: Comprende las actividades que, por ocasionar un nivel moderado de molestias, son compatibles con la vivienda en determinadas localizaciones y bajo ciertas condiciones. Incluye los talleres artesanales, talleres de reparación, industrias, almacenes y venta al por mayor, con una superficie de parcela entre 301 y 1.000 m², una potencia instalada entre 10 y 30 Kw y que no estén incluidas en los anexos 1.º y 2.º de la «Ley de Protección Ambiental de Andalucía».

- Categoría C: Comprende las actividades incompatibles con la vivienda que deben localizarse en zonas especializadas de uso industrial. Incluye las industrias y almacenes en general, con excepción de las incluidas en la categoría siguiente.

- Categoría D: Comprende las industrias que, por considerarse insalubres y peligrosas por la Administración competente, deban localizarse de manera aislada lejos del núcleo urbano.

3. Además de las condiciones establecidas en esta Normativa, será de aplicación la normativa sectorial.

Artículo 97. Condiciones de implantación.

1. Situación: el uso industrial, cuando esté permitido por la normativa específica zonal, se podrá dar en las siguientes situaciones:

- Categoría A: En zonas con uso característico residencial, en planta baja de edificación de uso exclusivo o compartido y, en el caso de los almacenes, también en espacio libre interior de la parcela. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

- Categoría B: En zonas de uso característico residencial, en edificación de uso exclusivo, que deberá ser exenta o disponer de muros de separación de los edificios colindantes de uso no industrial dejando un espacio libre mínimo de 15 cm y no tendrá contacto con ellos excepto en la fachada en donde se dispondrá el aislamiento conveniente. En zonas de uso característico industrial, en todas las situaciones.

- Categoría C: Sólo se podrán implantar en zonas de uso característico industrial en todas las situaciones permitidas por la normativa específica.

- Categoría D: Sólo se podrán implantar en localizaciones aisladas, cumpliendo la distancia al núcleo urbano y otras condiciones que establezca la Administración Ambiental.

2. Acceso: Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública, que en el caso de las categorías B, C y D deberá ser por una calle con un ancho mínimo de 10 m (7+1,5+1,5) o, si es mayor, el que establezca la normativa específica de la zona.

3. Aparcamientos: las industrias de la categoría A deberán disponer de aparcamiento en el interior de la parcela cuando la actividad que realicen precise del estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, y las de categorías B, C y D deberán prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación en el interior de la parcela;

con las condiciones establecidas para este uso en los artículos 100 y 102.

4. Condiciones de abastecimiento, vertido y sistemas de depuración: Para la autorización y puesta en funcionamiento de la actividad industrial, ésta deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hídricos suficientes, no repercutiéndose la apertura de pozos sin la autorización de la autoridad de cuenca correspondiente. No se permitirá, en ningún caso, el vertido de aguas residuales al terreno o a cauce, sin efectuar previamente su depuración.

Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado deberán cumplir los parámetros mínimos que a continuación se relacionan, asegurando así la efectividad y buen funcionamiento de las instalaciones de depuración:

- Temperatura: 20 °C.
- Ph: 5,5-9,5.
- Sólidos en suspensión: 300 mg/l.
- Materias sedimentables: 2 ml/l.
- Sólidos gruesos: Ausentes.
- DBO5 (mg/l): 300 mg/l.
- DQO: 500 mg/l.
- Color: inapreciable en disolución 1/40.
- Aluminio: 2 mg/l.
- Arsénico: 1mg/l.
- Bario: 20 mg/l.
- Boro: 10 mg/l.
- Cadmio: 0,5 mg/l.
- Cromo III: 4 mg/l.
- Cromo IV: 0,5 mg/l.
- Hierro: 10 mg/l.
- Manganeso: 10 mg/l.
- Níquel: 10 mg/l.
- Mercurio: 0,1 mg/l.
- Plomo: 0,5 mg/l.
- Selenio: 0,1mg/l.
- Estaño: 10 mg/l.
- Cobre: 10 mg/l.
- Zinc: 20 mg/l.
- Cianuros: 1 mg/l.
- Cloruros: 2000 mg/l.
- Sulfuros: 2 mg/l.
- Sulfitos: 2 mg/l.
- Sulfatos: 2000 mg/l.
- Fluoruros: 12 mg/l.
- Fósforo total: 20 mg/l.
- Amoniaco: 50 mg/l.
- Nitrógeno nítrico: 20 mg/l.
- Aceites y grasas: 40 mg/l.
- Fenoles: 1 mg/l.
- Aldehídos: 2 mg/l.
- Detergentes: 6 mg/l.
- Pesticidas: 0,005 mg/l.

En el caso de que la actividad industrial no esté conectada al saneamiento, se exigirá en proyecto conforme a la directiva 76/464 que establece unas características de los parámetros de vertido, equivalente a la tabla tercera del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que supere los límites expresados en los párrafos anteriores, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red, o en su caso disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las normativas legales que le

sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas necesarias y evitar vertidos accidentales. La justificación del cumplimiento de esta exigencia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

5. Condiciones de los residuos industriales: Se garantizará el control sobre los desechos y residuos sólidos que generen las industrias, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 20/86 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; RD 833/88 que aprueba el Reglamento de desarrollo de la ley anterior; y Orden de 28 de febrero de 1989 por la que se regula la gestión de los aceites usados).

6. Otras condiciones: Las industrias establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los niveles de emisión de ruido en el exterior establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, de la Junta de Andalucía. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; y en su caso, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental enumeradas en el Capítulo 5 del Título I de estas Normas. Asimismo cumplirán las Normas de protección contra incendios y otras aplicables en función de la actividad.

Sección 4.ª Uso terciario

Artículo 98. Definición y categorías.

1. El uso terciario comprende aquellas actividades que tienen por finalidad la venta al por menor de productos, y la prestación de servicios al público, empresas y organismos por parte de personas o empresas privadas con ánimo de lucro.

2. Según la actividad se establecen los siguientes subtipos:

- Comercial: Comprende las actividades de compraventa de productos al por menor, prestación de servicios del tipo de peluquerías, lavanderías y similares, y los restaurantes, bares y cafeterías, siempre que no incluyan actividades industriales, en cuyo caso se considerarán como uso industrial. Dentro de este subtipo se establecen las siguientes categorías:

a) Locales comerciales: Cuando el uso comercial ocupe un máximo de 500 m² de superficie construida, con acceso exterior independiente y con actividad de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimentación, textiles, etc.).

b) Edificios comerciales: Cuando el uso comercial ocupe entre 500 m² y 2.500 m² de superficie construida, agrupados en locales dentro del tipo pasaje comercial o multicentro.

c) Centros comerciales: Cuando el uso comercial ocupe más de 2.500 m² de superficie construida, recogiendo la actividad de compraventa de productos de distinto género bajo una misma firma comercial.

- Oficinas: Comprende las actividades de prestación de servicios privados de tipo administrativo, técnico, financiero, de información y otros no incluidos en otros subtipos, despachos profesionales y sedes de empresas, organismos y asociaciones; distinguiéndose a efectos de estas Normas las que prestan atención directa al público de las que no la prestan.

- Hospedaje: Comprende la actividad de alojamiento (y mantenimiento en su caso) colectivo y temporal de las personas: hoteles, hostales, etc.

- Espectáculos y salas de reunión: Comprende las actividades de relación y ocio acompañadas a veces de espectáculos, tales como, teatros, cines, discotecas, disco-pubs, salas de baile, cafés-concierto, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos, etc.

- Garajes y aparcamientos: Comprende las actividades de estacionamiento y guarda de vehículos en lugares, edificados o no, distintos de la vía pública; sin incluir actividades de reparación ni venta de carburantes.

- Gasolineras: Comprende la actividad de venta de carburantes, pudiendo incluir otras de mantenimiento del automóvil y de venta de productos relacionados con él según se establezca en la normativa general que regule este tipo de actividad.

- Campamentos: Comprende el alojamiento temporal en tiendas de campaña o caravanas, con los servicios inherentes a esta actividad que establezca la normativa de aplicación.

Artículo 99. Condiciones del uso comercial.

1. Situación: el uso comercial en las zonas en las que lo permita su normativa específica, se podrá localizar en las siguientes situaciones:

- Categoría A: En planta baja o planta alta y piso en edificación con uso compartido exclusivo de cualquier tipología.

- Categoría B: En edificación de uso exclusivo de cualquier tipología.

- Categoría C: En edificación aislada de uso exclusivo.

2. Dimensiones, programa y condiciones constructivas: los comercios se sujetarán a las normativas sectoriales de aplicación, teniendo en cuenta su carácter de uso colectivo, en especial, la Norma Básica NBE-CPI-96 de Condiciones de Protección contra Incendios. En todo caso, los comercios no podrán tener menos de 10 m² de superficie útil ni menos de 2,70 m de altura interior útil en todas las zonas de acceso de público, y tendrán como mínimo un acceso directo a la calle de 1 m. de ancho. Además, los comercios que expendan productos alimentarios perecederos contarán con un local acondicionado para su conservación.

3. Aparcamiento: Los comercios de categoría B y C deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, dentro de la parcela, con las condiciones establecidas en los artículos 100 y 102 para este uso.

4. Otras condiciones: Los comercios establecerán las medidas correctoras necesarias para atenuar el ruido hasta niveles compatibles con la actividad de la vivienda, no pudiendo superar en ningún caso los niveles de emisión de ruido en el exterior establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, de la Junta de Andalucía. Igualmente, establecerán medidas para eliminar las molestias producidas por el humo, polvo y malos olores, mediante filtros y otras medidas al efecto; tratarán los residuos sólidos y líquidos de manera que sean asimilables por las infraestructuras municipales y el medio ambiente; y, se sujetarán a las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental enumeradas en el Capítulo 5 del Título I de estas Normas. Asimismo cumplirán las Normas de Protección contra Incendios y otras aplicables en función de la actividad.

Artículo 100. Condiciones de los demás usos terciarios.

1. Los usos de oficina se podrán localizar en planta baja o planta piso en edificios con uso exclusivo o compar-

tido; las que comporten atención al público se sujetarán a las Normas establecidas para la actividad comercial en el artículo anterior.

2. El uso de hospedaje se localizará en edificios con uso exclusivo terciario, y en cuanto a programa y dimensiones se adecuará a lo establecido en la Normativa de Turismo, debiendo cumplir en todo caso las condiciones establecidas para las viviendas en el artículo 86, y contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación con las condiciones establecidas en el apartado 4 de este artículo para este uso.

3. El uso de espectáculo y salas de reunión se localizará en edificios con uso exclusivo terciario y cumplirá con la Normativa aplicable, en especial el «Reglamento de Policía de espectáculos Públicos y Actividades Recreativas», y la «Norma Básica de Protección contra Incendios en los edificios».

4. El uso de garaje y aparcamiento se podrá situar en planta sótano, baja o piso, con las siguientes condiciones:

- Acceso: Los garajes tendrán una entrada desde la calle, que se prolongará en una superficie con piso horizontal o pendiente máxima del 6 %, hasta una profundidad mínima de 3 m a partir de la alineación de la calle.

- Dimensiones: En los garajes y aparcamientos de más de una plaza, la superficie mínima, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será la resultante de multiplicar el número de plazas por 25 m².

- Condiciones constructivas: Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 16 % ni tendrán un ancho inferior a 3 m ni un radio de giro en el eje menor de 6 m. La altura libre será como mínimo de 220 cm y se dispondrá de ventilación natural o forzada que garantice la no acumulación de humos y gases nocivos. Se cumplirán las medidas de prevención de incendios, previstas en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y otras que sean de aplicación.

5. El uso de gasolinera, por su peligrosidad, se deberá localizar de manera aislada, y cumpliendo las distancias a los edificios residenciales y otras condiciones que establece el «Reglamento para la Distribución al por Menor de Carburantes», de 29 de noviembre de 1995.

6. El uso de campamento se localizará de manera aislada y cumpliendo las determinaciones del «Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo» y otras Normas de Turismo.

7. Todos los usos terciarios deberán cumplir las prescripciones que establezca el procedimiento de Prevención Ambiental aplicable en cada caso, según se enumeran en el Capítulo 5 del Título I.

Sección 5.ª Uso de comunicaciones

Artículo 101. Definición y tipos.

El uso de Comunicaciones se regula tal y como viene descrito en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas.

Artículo 102. Condiciones del uso de aparcamiento público.

1. El uso de Aparcamientos público recoge tanto las áreas libres públicas expresamente destinadas al uso de aparcamiento como los estacionamientos lineales en las vías de circulación.

2. Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,50 por 5 metros para automóviles, 2,50 por 6 metros para vehículos de transporte ligeros y 3 por 9 metros para los grandes.

3. Las áreas acotadas para el aparcamiento público en superficie dispondrán de pasillos de circulación y maniobra

mínimos por carril de 3, 4 o 5 metros para aparcamientos en línea, en espina y en batería respectivamente.

Sección 6.ª Uso de espacios libres

Artículo 103. Definición y tipos.

1. El uso de Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería y por su nula o escasa edificación, en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

En los espacios libres de carácter suburbano se permitirán instalaciones en planta baja ligadas a la explotación de la naturaleza.

2. Este uso comprende los siguientes tipos, tal como vienen definidos en los artículos 75 y 76 de estas Normas:

- Zonas Verdes:

- a) Parques suburbanos.
- b) Parques urbanos.
- c) Recinto ferial.
- d) Áreas ajardinadas.

- Áreas Peatonales:

- e) Plazas.
- f) Bulevares.
- g) Áreas de juego.

Artículo 104. Condiciones de implantación.

1. Los Parques suburbanos se localizarán en los terrenos destinados a tal fin en el suelo no urbanizable, sin ser objeto de especial protección incompatible con el uso público, en las condiciones establecidas en el Capítulo 3 del Título III, y estarán constituidos en su mayor parte por vegetación en estado natural o seminatural, pudiendo contener instalaciones cubiertas complementarias hasta una superficie del 10-15 % del total ligadas a la Explotación de los recursos naturales.

2. Los Parques urbanos se implantarán en los terrenos calificados como Sistema General de Espacios Libres o en las zonas cuando lo permita su normativa específica, y se urbanizarán y equiparán de acuerdo con su función y con las normas de buen diseño, siendo su elemento principal el arbolado y la vegetación arbustiva y herbácea y pudiendo albergar instalaciones cubiertas complementarias (kioscos, pérgolas, servicios, etc.) hasta una superficie de un 5 % del total.

3. El uso de Recinto ferial se podrá ubicar en los terrenos de Sistema General de Espacios Libres específicamente calificados para ello; y por su carácter temporal constará en general de construcciones e instalaciones efímeras que deberán ser desmontadas al finalizar el uso para permitir otros usos alternativos en los terrenos, si bien se permitirán construcciones permanentes ocupando hasta un 20 % de la superficie total, y construcciones semipermanentes ocupando hasta un 30 % de la superficie total.

4. Las Áreas ajardinadas que se destinan al ornato o protección de las redes viaria y de servicio no podrán ser ocupadas con otras construcciones que las de la propia red de que se trate.

5. Las Plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los Parques urbanos, y la superficie ajardinada o arbolada no será inferior al 20 % de su superficie total.

6. En los Bulevares no se permiten otras construcciones o instalaciones que las que formen parte de su ornamentación o mobiliario urbano.

7. Las Áreas de juego se dotarán de vegetación en una superficie no inferior al 25 %, así como mobiliario y pavimento adecuado para el recreo infantil.

8. En las Áreas Peatonales que por el uso edificatorio o las condiciones del subsuelo no dispongan del soporte necesario para el desarrollo de la vegetación, será obligatoria la provisión de elementos artificiales (fuentes, maceteros, etc.) que permitan la incorporación al área del elemento natural, al objeto de suavizar el negativo impacto que de tal deficiencia pudiera derivarse.

Sección 7.ª Uso de equipamientos

Artículo 105. Definición y tipos.

El uso de Equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Comprende los siguientes tipos:

a) Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Social, es la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios para el bienestar de la comunidad.

- Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión del conocimiento y la estética, tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conciertos y conferencias, jardines botánicos, etc.

- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración Pública en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos, y el alojamiento de los miembros de sus comunidades siempre que no se ocupe más del 50 % de la superficie total destinada a este uso.

d) Servicios urbanos, que integran los de salvaguarda a las personas y a los bienes, de mantenimiento de los espacios públicos y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico.

- Mataderos.

- Policía municipal o local.

- Servicios de prevención o extinción de incendios.

- Servicios de limpieza viaria y recogida de basuras.

- Cementerio.

Artículo 106. Condiciones de implantación.

1. Los usos de Equipamientos se podrán localizar en los terrenos previstos para tal fin en los Sistemas Generales y Locales, y en las zonas en las que lo permita su normativa específica.

2. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen en terrenos calificados como sistema, cumplirán las condiciones de volumen, programa, constructivas y otras que establezcan las normas, planes y programas de las Administraciones Públicas competentes en cada caso y las normas específicas del sistema en el que se sitúen y, en su defecto, las de la zona contigua en las que se integren morfológicamente los terrenos. Las que se sitúen en zonas cumplirán la normativa específica zonal. En los casos de dotaciones de titularidad pública en las que las necesidades de la actividad hicieran improcedente la aplicación de la normativa zonal, se podrá relevar de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle siempre que el número de plantas no supere el que corresponda por aplicación de las condiciones particulares de la zona.

3. Ninguna dependencia que se destine a estancia de personas o atención al público se podrá situar en plantas bajo la rasante de la calle.

4. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de la parcela en función de la normativa sectorial o, en su defecto, a razón de 1 plaza cada 100 m² de edificación.

5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normativas de Edificación, de Prevención Ambiental, de Protección Contra Incendios, y de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en aquéllos que entren en su ámbito de aplicación (auditorio, salas de reunión, espectáculos deportivos, etc.); las condiciones del Reglamento de las Corporaciones Locales en los servicios urbanos regulados en el mismo; y los cementerios a lo establecido en el «Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria», de 3 de abril de 2001.

Sección 8.ª Uso de infraestructuras técnicas

Artículo 107. Definición y tipos.

1. El uso de Infraestructuras Técnicas comprende las actividades relacionadas con el movimiento de las personas y mercancías y la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas.

Comprende los siguientes tipos:

a) Abastecimiento de agua, incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.

b) Saneamiento, corresponde a la red de instalaciones y conducciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.

c) Energía eléctrica, incluye las líneas transportadoras y de distribución, así como los centros de transformación.

d) Alumbrado público, que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.

e) Telefonía, referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales al servicio telefónico.

f) Otras infraestructuras, que corresponde a los restantes servicios existentes o de nueva creación.

Artículo 108. Condiciones de implantación.

1. Los usos de Infraestructuras Técnicas se localizarán en los terrenos destinados a tal efecto en el planeamiento general o de desarrollo o, en su caso, en los previstos por los planes y proyectos de las Administraciones competentes o de las compañías concesionarias, siempre que cumplan las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 3 del

presente Título y las específicas para cada clase de suelo, zona o sistema.

2. Los edificios vinculados a estos usos se adecuarán, en cuanto a características volumétricas, de ocupación y estéticas, a la normativa específica de la zona contigua o en la que se sitúen; excepto si ello resulta improcedente por razones técnicas, en cuyo caso podrán no cumplirlas siempre que se redacte un Estudio de Detalle que defina las nuevas características y que no supere la altura máxima establecida para la zona.

3. Las construcciones e instalaciones se proyectarán de acuerdo con las normas legales sectoriales y los criterios técnicos aplicables en cada caso, tendiendo a minimizar el impacto en la imagen urbana y el paisaje, y teniendo en cuenta las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental y otras de carácter general que sean de aplicación.

Sección 9.ª Otros usos

Artículo 109. Uso agropecuario.

1. El uso agropecuario comprende las actividades relacionadas con la explotación de los recursos primarios: agricultura, explotación forestal, ganadería libre o estabulada y cinegética.

2. Estos usos sólo se podrán dar en el suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el Título VII.

3. Las instalaciones ganaderas existentes en el suelo urbano o urbanizable deberán desplazarse en general fuera de dichos suelos dentro de los planes y programas que a tal efecto establezca el Ayuntamiento u otras Administraciones competentes, y en cualquier caso estarán sujetas a las determinaciones del artículo 235 de estas Normas.

CAPÍTULO 2

Normas generales de la edificación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 110. Aplicación.

1. Las obras de edificación en el municipio de Pedroche se regularán por las determinaciones establecidas en esta Sección, además de por las normas específicas de la zona o sistemas en donde se sitúen y por las leyes y normas generales relativas a la edificación.

2. A estos efectos, se consideran obras de edificación las de construcción de edificios de nueva planta y las de sustitución, ampliación o reforma de edificios existentes.

3. Con carácter general, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta, además de la normativa urbanística, las normas estatales y autonómicas de edificación, en especial las siguientes:

- Normas Básicas de la Edificación.
- Normas Tecnológicas de la Edificación.
- Instrucciones EHE y EFHE del Ministerio de la Vivienda.
- Orden del MOPU de 24 noviembre de 1976 sobre Normas Técnicas de Diseño y Calidad en los Proyectos de Viviendas Sociales.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RD 842/2002, de 2 de agosto).
- Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (Decreto 72/92 de la Presidencia de la Junta de Andalucía).

Artículo 111. Conceptos y definiciones.

A los efectos de estas normas, los conceptos que a continuación se relacionan tendrán el significado siguiente:

a) Alineación de calle o alineación: Es la línea que separa las calles y espacios públicos, del suelo susceptible de edificación tal como viene señalada en el Plano de Ordenación Completa núm. 3.3 o en su caso, definan los Planes Parciales y Estudios de Detalle.

b) Alineación de la edificación: Es la línea perimetral que limita la edificación, definida en su proyección horizontal sobre el plano del terreno, y puede ser distinta para cada una de las plantas del edificio.

c) Manzana: Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones contiguas.

d) Parcela: Es la porción de suelo interior a una manzana o a una alineación que forma una unidad catastral.

e) Frente de parcela: Es el tramo de alineación perteneciente a una parcela.

f) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela y las separan de las colindantes.

g) Superficie de parcela: Es la medida, expresada en unidades métricas de superficie, de la proyección horizontal de la parcela.

h) Ancho de fachada: Es la medida, en unidades métricas, del frente de parcela.

i) Profundidad o fondo edificable: Es la distancia, medida perpendicularmente al frente de parcela, que permite trazar la línea que separa la parte edificable del espacio libre interior de la parcela o de la manzana. Esta profundidad puede ser distinta para la planta baja, las plantas sótano y las plantas piso.

j) Separación a linderos: Es la distancia mínima que debe existir entre la edificación y los linderos, medida perpendicularmente a cada uno de los linderos.

k) Rasante: Es la cota de altitud del terreno correspondiente al perfil longitudinal del vial tomado en el eje de la vía tal como se define en el Plano de Ordenación Completa núm. 3.3 o en su caso, definan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

l) Cota de referencia: Es la cota de altitud del terreno que se toma como origen para medir la altura del edificio.

m) Altura: Es la dimensión vertical del edificio, expresada en unidades métricas, diferenciándose la altura de cornisa (distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del último forjado) de la altura total (distancia desde la cota de referencia hasta el punto más alto de los elementos constructivos del edificio).

n) Planta baja: Es la primera planta habitable del edificio, a la que se accede directamente desde la calle.

o) Planta sótano: Son las plantas de edificio situadas por debajo de la planta baja.

p) Planta piso: Son las plantas del edificio situadas por encima de la planta baja.

q) Planta bajo cubierta: En los edificios con cubierta inclinada, es el espacio que queda entre ésta y el último forjado.

r) Número de plantas: Es la dimensión vertical del edificio, medida en número de plantas por encima de la planta baja incluyendo a ésta.

s) Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado del techo de cada planta.

t) Altura reguladora y número de plantas máximos: Son las dimensiones verticales máximas que pueden alcanzar los edificios, debiendo cumplirse ambas condiciones a la vez. De no indicarse otra cosa, la altura reguladora máxima se refiere a la altura de cornisa.

u) Fachada: Son los planos verticales que limitan la edificación, conteniendo en su interior los elementos constructivos principales.

v) Fachada principal: Es la fachada por la que se accede al edificio desde la calle.

w) Medianera: Es la fachada que constituye un elemento constructivo común de dos edificios colindantes.

x) Retranqueos: Son las retiradas totales o parciales de la fachada principal con respecto a la alineación de la calle.

y) Vuelos: Son los elementos construidos que sobresalen del plano de fachada, pudiendo ser de tres tipos: cuerpos salientes, balcones y elementos salientes.

z) Cuerpos salientes: Son los vuelos habitables y cerrados tales como tribunas, miradores, galerías, etc.

aa) Balcones: Son los vuelos habitables abiertos, protegidos sólo por un peto o barandilla.

bb) Elementos salientes: Son los vuelos no habitables de carácter decorativo: zócalos, falsos pilares, gárgolas, cornisas, marquesinas, enmarcado de puertas y ventanas, parasoles, etc. También se incluyen los cierres tradicionales formados por cerrajería, apoyada o no, en zócalos y cornisas.

cc) Elementos de las instalaciones: Son aquellos elementos construidos o dependencias no habitables, que albergan las instalaciones comunes del edificio y se sitúan normalmente en la cubierta: chimeneas, desembarcos de escalera, cuartos de depósito, maquinaria de ascensores, monteras, claraboyas, antenas, tendedores, etc.

dd) Edificación principal: Es la que alberga la mayor parte de los usos y superficies de edificación.

ee) Edificaciones auxiliares: Son aquellas construcciones de escasa superficie e independientes del edificio principal, que albergan usos complementarios tales como garajes, cuartos para guarda de aperos o material de jardinería, vestuarios, cuadras, lavaderos, pérgolas, portería, etc.

ff) Espacio libre de parcela: Es el espacio de la parcela no ocupado por edificación.

gg) Espacio libre interior de manzana: Es la suma de los espacios libres de las parcelas de una manzana.

hh) Patio de luces: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las piezas habitables del edificio.

ii) Patio de ventilación: Es un espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a proporcionar ventilación a las piezas no habitables (aseos, trasteros, lavaderos, cuartos de instalaciones, garajes, etc.).

jj) Superficie ocupada: Es la superficie que ocupa la edificación dentro de la parcela, incluyendo la edificación principal y las auxiliares y medida en la proyección sobre el plano horizontal de todo el volumen de edificación incluyendo patios de ventilación y cuerpo salientes, y excluyendo los elementos salientes y los patios de luces.

kk) Superficie ocupable máxima: Es la máxima superficie ocupada que permite el planeamiento.

ll) Coeficiente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupada u ocupable máxima y la superficie total de la parcela, expresada en porcentaje.

mm) Superficie edificada o construida: Es la superficie total del edificio, que se obtiene sumando la superficie ocupada en planta baja y la de cada planta por encima de ella, incluyendo los patios de ventilación y cuerpos salientes, y excluyendo las plantas sótano, los soportales y otros retranqueos, los espacios libres de parcela, los patios de luces, los elementos salientes, los elementos sobre cubierta y la planta bajo cubierta si no se utiliza para vivienda u otro uso que implique estancia de personas.

nn) Superficie edificable máxima: Es la superficie edificada que como máximo permite el planeamiento en cada parcela.

oo) Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela: Es la relación entre la superficie edificada o edificable y la superficie total de la parcela, expresada en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

Artículo 112. Tipos edificatorios.

1. Las obras de edificación en el municipio de Pedroche se implantarán según alguno de los siguientes tipos de ordenación:

a) Entre medianeras:

- a.1. Casa patio.
- a.2. Casa patio trasero.
- a.3. Casa jardín.
- a.4. Edificio patio.
- a.5. Edificio entre medianeras.
- a.6. Edificación entre medianerías.
- a.7. Edificación patio.

b) Aislada:

- b.1. Casa aislada.
- b.2. Edificio aislado.
- b.3. Edificación exenta.

2. Si el elemento a implantar no se recoge expresamente en alguno de los tipos descritos, se asimilará al que más se asemeje.

3. El tipo entre medianeras es aquél en que los elementos se disponen de manera continua a lo largo de las calles formando en general un plano único de fachada y teniendo en general los edificios contiguos un elemento constructivo común o pared medianera.

Pertencen a este tipo tanto las ordenaciones unifamiliares y plurifamiliares tradicionales, como las nuevas implantaciones de casas adosadas o pareadas, y las implantaciones industriales o terciarias en naves adosadas.

4. El tipo aislado es aquél en que los elementos se disponen de manera independiente en cada parcela, sin existir elementos constructivos comunes, guardando unas distancias a los límites de parcela y rodeados de jardín o espacio libre.

Dentro de este tipo nos encontraríamos con las viviendas unifamiliares tipo «chalet», los bloques plurifamiliares exentos y cualquier otro uso no residencial que cumpla estas condiciones.

5. Cuando hablamos de casa, edificio y edificación dentro de los tipos, nos referimos a viviendas unifamiliares o bifamiliares, viviendas plurifamiliares y otros usos no residenciales, respectivamente.

Sección 2.ª Condiciones de la parcela

Artículo 113. Vinculación entre edificación y parcela

Toda edificación estará vinculada a una parcela, y a ella habrá de referirse cualquier intervención de edificación y uso del suelo.

Artículo 114. Condiciones para la edificación de una parcela.

Para que una parcela sea edificable, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Tener aprobado el planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle).

b) Tener cumplidos los deberes de cesión y equidistribución que se establecen en el Título II.

c) Tener cumplido el deber de urbanización o, en su caso, garantizarse la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma establecida en el artículo 149 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

d) Cumplir las condiciones de dimensión y otras que se establezcan en las normas zonales o en el planeamiento de desarrollo.

Sección 3.ª Condiciones de situación del edificio y ocupación de la parcela

Artículo 115. Situación de los edificios en la parcela.

Los edificios se situarán dentro de la parcela según las siguientes reglas:

a) Edificación entre medianeras: La fachada principal y otras que den a la calle se deberán situar sobre la alineación, salvo los retranqueos permitidos, y la fachada posterior se situará en función de las condiciones de profundidad y/u ocupación máxima que se definan en la normativa específica de zona para cada planta. Las fachadas laterales formarán medianera con los edificios colindantes, si bien en parcelas con un ancho de fachada mayor de 10 m y en las parcelas en esquina cuando no sea posible situar de otra manera el espacio libre de parcela, se podrá dejar un pasillo de separación con uno de los edificios colindantes de un ancho mínimo de 3 m siempre que la separación se trate como fachada como mínimo hasta el nivel de la planta baja, se disponga la fachada a la calle homogénea en toda su longitud hasta una altura mínima correspondiente a la planta baja y se trate como fachada a cargo del propietario la pared medianera que queda vista desde la calle.

b) Edificación aislada: El edificio deberá cumplir las condiciones de ocupación máxima y distancia a la calle y a los linderos definidas en la normativa de la zona o sistema en el que se sitúe.

Artículo 116. Retranqueos.

Cuando se permitan retranqueos, se sujetarán a las siguientes condiciones:

a) Retranqueo total del plano de fachada hasta 5 m de profundidad como máximo, o hasta la línea de edificación cuando venga exigido por la legislación de Carreteras u otras Normas. Las paredes medianeras que queden vistas se tratarán como fachadas a cargo del que se retranquea, y el espacio que quede entre la fachada y la alineación se tratará como espacio ajardinado.

b) Retranqueo de la planta baja formando soportales, siempre que el espacio resultante tenga 2 m de profundidad y 3 m de altura libre como mínimo.

Artículo 117. Edificaciones auxiliares.

Además de la edificación principal, se podrán levantar edificaciones auxiliares siempre que no tengan más de 20 m² de superficie, 1 planta y 3,50 m de altura, se computen en el cálculo de la superficie ocupada y edificabilidad de la parcela, respeten las condiciones de ocupación de la parcela definidas por la normativa de zona y se adecuen a lo establecido en el artículo 147 en cuanto a protección del arbolado.

Artículo 118. Espacio libre de parcela.

1. El espacio no edificado de la parcela sólo se podrá dedicar a espacio libre ajardinado, piscinas descubiertas, pistas deportivas, aparcamiento, y almacenaje en el caso de uso industrial.

2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer el uso mancomunado de los espacios libres interiores, mediante escritura pública.

Sección 4.ª Condiciones de altura y volumen de los edificios

Artículo 119. Altura de los edificios.

1. Los edificios no podrán superar la altura reguladora y el número de plantas máximo que establezca la normativa específica de la zona en la que se sitúen.

2. Asimismo, deberán alcanzar obligatoriamente esta altura y número de plantas cuando la normativa lo establezca.

Artículo 120. Criterios para la medición de la altura.

a) Tipología entre medianeras:

1. La altura se medirá verticalmente sobre el frente de parcela, desde la cota de referencia hasta la intersección con

el plano horizontal de la cara superior del último forjado del edificio.

2. La cota de referencia para la medición de la altura será la rasante del punto medio de la línea de frente de parcela, siempre que la diferencia de cotas rasantes entre el punto más alto y el más bajo de esta línea sea igual o menor que 150 cm. Si esta diferencia es mayor, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, midiéndose en cada uno de ellos la altura en el punto medio de dicho tramo.

3. Cuando se trate de una parcela que tenga frente a dos vías formando chaflán, se aplicarán las reglas anteriores considerando como si se tratara de una sola fachada. Si en cada una de las fachadas se permite una altura distinta, se podrá volver con la mayor por la calle de menor altura, hasta 3 m de la medianería y nunca más de 8 m de la esquina, debiendo tratarse como fachada el paramento originado por la diferencia de altura.

4. Cuando se trate de una parcela que dé a dos calles que no formen esquina y tengan altura reguladora distinta, la edificación se desarrollará según la altura de cada calle hasta el patio de manzana o, si no lo hubiera, hasta la línea equidistante de ambos planos de fachada.

b) Tipología aislada:

1. La altura se medirá a partir de la cota del suelo o de la planta baja.

2. Cuando, por razón de la topografía, se trate de una edificación escalonada, la altura se medirá independientemente para cada uno de los volúmenes a partir de la correspondiente planta baja.

Artículo 121. Planta baja.

1. En el tipo de ordenación entre medianeras, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento no esté a más de 60 cm por encima ni a menos de 60 cm por debajo de la cota de referencia, tal como se define en el artículo anterior.

2. En el tipo de ordenación aislada, se considerará planta baja a aquella cuya cota de pavimento se sitúe entre 60 cm por encima y 60 cm por debajo de la cota natural del terreno, medida en el centro de gravedad de dicha planta.

Artículo 122. Cubiertas.

Se podrán autorizar cubiertas de estos dos tipos:

a) Cubierta inclinada de teja, que deberá cumplir estas dos condiciones: pendiente máxima del 30 % y una altura máxima de 3,50 m medidos desde la altura de cornisa. Por encima del plano de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, los elementos técnicos tipo antena o placa solar, y las mansardas u otros elementos de iluminación de la planta bajo cubierta que no podrán ocupar más del 30 % del ancho de fachada ni sobresalir más de 150 cm medidos verticalmente desde el plano de cubierta.

b) Cubierta plana tipo azotea, con frente a la calle que preferentemente será el tradicional pretil ciego, aunque se admiten otras soluciones, entre ellas la falsa cubierta de teja.

En general se prohíbe cualquier otro tipo de cubierta, aunque se podrán autorizar en zonas de uso característico industrial o terciario si se justifica por las características de la actividad y se cumplen las condiciones de confort y aislamiento exigidas por la legislación general de edificación.

Artículo 123. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Además de la cubierta del edificio, por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a) Las barandillas y los petos de separación con otras azoteas, con una altura máxima de 150 cm.

b) Los elementos de las instalaciones, que en el caso de los desembarcos de escalera, cuartos de depósito y de maquinaria, etc. no podrán tener más de 2,50 m desde la altura de cornisa ni ocupar más del 20 % de la superficie construida de la planta inferior y se situarán a una distancia mínima de 4 m de la fachada; en el de las antenas y otras instalaciones técnicas, la que sea necesaria para su correcto funcionamiento. Se excluyen las instalaciones especiales (antenas emisoras o repetidoras de radio, telecomunicaciones, etc.) que no sean de tipo familiar o colectivo del edificio, que se considerarán uso de infraestructura y deberán sujetarse a las condiciones del artículo 108.

c) Los remates del edificio de carácter decorativo.

Artículo 124. Altura libre de planta.

La altura libre de planta cumplirá las siguientes condiciones:

a) Planta baja: mínimo 2,70 m y máximo 3,50 m, excepto en las zonas industriales donde se podrá alcanzar la altura máxima permitida por la normativa de la zona.

b) Plantas piso: mínimo 2,70 m.

c) Plantas sótano: mínimo 2,50 m.

Artículo 125. Vuelos.

Cuando lo permita la normativa específica de zona, se podrán autorizar vuelos en las siguientes condiciones:

a) Cuerpos salientes. Se prohíben los cuerpos salientes cerrados de fábrica o cualquier otro material. Cuando lo permita la normativa de zona, se podrán autorizar tribunas, miradores y galerías cerradas con elementos de carpintería y cristales, siempre que no sobresalgan del plano de fachada más de un 5 % del ancho de la calle con un máximo de 40 cm y se sitúen como mínimo a 40 cm de la medianería y a 3 m de altura libre sobre la acera.

b) Balcones: No podrán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada y se situarán como mínimo a 40 cm de la medianería y a 3 m de altura libre sobre la acera. La longitud máxima de balcones será, para edificios de dos plantas 0,5 L y para edificios de tres plantas 1,2 L, siendo L la longitud de la fachada.

c) Elementos salientes: Los zócalos, molduras, antepechos, cornisas, y otros elementos salientes decorativos podrán sobresalir hasta 15 cm en planta baja, y hasta el 5 % del ancho de la calle con un máximo de 40 cm a partir de 3 m de altura en el resto de plantas. En planta baja se permitirán los cierros tradicionales con un vuelo máximo de 40 cm, siempre que dejen un paso libre mínimo de 90 cm en la acera. No se permiten las gárgolas o desagües que viertan agua a la vía pública.

Artículo 126. Patios de luces.

1. Los patios de luces deberán tener una dimensión mínima tal que permitan inscribir un círculo de diámetro igual a la mitad de la altura del paramento más alto que lo encuadre y, en todo caso, un círculo de diámetro mínimo 3 m.

2. Los patios de luces no se podrán cubrir, salvo con elementos no transitables tales como monteras o toldos siempre que quede libre entre ellos y el patio una superficie abierta para ventilación de, al menos, el 20 % de la superficie del patio.

3. Se prohíben los patios de luces abiertos a la vía pública, debiendo quedar incluidos en el edificio o abrirse al espacio libre de parcela.

4. Se podrán establecer patios de luces comunes a dos edificaciones contiguas, siempre que se establezca un régimen de mancomunidad mediante escritura pública.

Artículo 127. Patios de ventilación.

Los patios de ventilación deberán tener una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 2 m, siendo de aplicación en ellos lo establecido en los números 2 y 3 del artículo anterior.

Artículo 128. Sótanos.

1. Se podrá autorizar una planta sótano en cada edificio si no lo prohíbe la normativa de zona, y siempre que se destine únicamente a los usos autorizados en el artículo 129.

2. La ocupación en planta sótano será la que defina la normativa zonal.

Artículo 129. Usos en planta sótano.

En las plantas sótano sólo se podrán situar los usos de garaje-aparcamiento y los elementos técnicos de los edificios, prohibiéndose la instalación de cualquier pieza habitable o uso distinto de los mencionados.

Artículo 130. Usos en planta bajo cubierta.

La planta bajo cubierta se podrá destinar a dependencias habitables siempre que forme parte de una vivienda y tenga como mínimo el 50 % de su superficie con una altura libre igual o mayor que 170 cm. En caso contrario, sólo podrá albergar las instalaciones técnicas del edificio.

Sección 5.ª Condiciones estéticas

Artículo 131. Criterios generales.

1. Las construcciones deberán adecuarse, en lo básico, al ambiente urbano en el que se sitúen. Por ello, en las obras de edificación se tendrá en cuenta su correcta integración en el entorno arquitectónico y urbano; sin que ello signifique la prohibición de usar el lenguaje y las técnicas constructivas de la arquitectura actual, salvo en las zonas o edificios en los que las condiciones específicas lo impidan.

2. Lo dispuesto en esta Sección será de aplicación subsidiaria en los casos de edificios incluidos en el Catálogo del Plan General, en cuyo caso serán de aplicación prioritaria las Normas del Capítulo 4 de este Título.

Artículo 132. Composición de fachadas.

1. La composición de las fachadas, en cuanto a disposición de líneas horizontales y verticales, proporción entre huecos y macizos, materiales, colores, cerramientos, etc., se sujetará a los criterios generales establecidos en el artículo anterior y a las determinaciones de la normativa específica de zona.

2. Las fachadas interiores de los edificios que, como consecuencia de la composición volumétrica actual o futura de las edificaciones colindantes, pudieran resultar vistas desde los espacios públicos, se diseñarán con materiales homogéneos a los de las fachadas, y la de los locales de planta baja, cualquiera que sea su uso, se conjugará con la del edificio en que se ubican.

3. Cuando las nuevas construcciones se desarrollen en espacios urbanos de interés o áreas de influencia de edificios protegidos, habrá de armonizarse la proyección de sus fachadas con las características que singularizan el elemento urbano protegido en cuanto a líneas de referencia, ritmos de composición y materiales a emplear.

4. A los efectos anteriores los proyectos de obras incluirán en su memoria la justificación del cumplimiento de las condiciones expresadas, debiendo complementarse tal justificación con la aportación de la documentación gráfica necesaria (alzados, fotomontajes, etc.), así como un plano de conjunto acreditativos de la idoneidad de la composición

propuesta y su integración en el entorno para las obras que se realicen en áreas de protección o conservación y en edificios catalogados.

Artículo 133. Elementos salientes no construidos.

Los elementos salientes no construidos, tales como toldos, persianas, anuncios, etc., se permitirán en general, salvo lo establecido en el artículo 161 para la Zona de Casco Antiguo, con las limitaciones de vuelo establecidas en el apartado c) del artículo 125 y otras condiciones que establezcan las ordenanzas municipales.

Artículo 134. Escaparates y portadas.

Se permitirán escaparates y recercados de huecos y portadas en planta baja siempre que no sobresalgan de la alineación de la calle más de una longitud igual al ancho de la acera menos 90 cm con un máximo de 15 cm.

Artículo 135. Canalizaciones y elementos de las instalaciones.

Se prohíben las gárgolas que viertan a la vía pública. Las canalizaciones y conducciones de agua, gas, electricidad, telefonía y otras instalaciones, preferentemente discurrirán por dentro de la edificación, y en todo caso deberán integrarse de manera armónica en la composición de la fachada, y cumplirán las condiciones del apartado c) del artículo 125, lo mismo que los aparatos de aire acondicionado, salidas de humo y similares.

Artículo 136. Medianeras y espacios libres.

1. Los paños de paredes medianeras que queden al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto sea tan digno como el de las fachadas.

2. Las superficies de los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación habrán de pavimentarse o ajardinarse, debiendo incluirse en el correspondiente proyecto el tratamiento de tales espacios.

Artículo 137. Cercas y cerramientos.

a) Edificación según alineación a vial: Las parcelas sin edificar o las traseras de parcelas edificadas, se cercarán con cerramientos permanentes situados en la alineación oficial y de altura máxima 3 m, que en ningún caso podrán constituir la primera fase de una obra de nueva planta.

b) Edificación aislada: Los elementos de cierre de las parcelas serán preferentemente a base de muros ciegos de hasta 120 cm de altura, completados con elementos vegetales o constructivos diáfanos acordes con el entorno, y pudiéndose autorizar otras soluciones siempre que estén justificadas por la naturaleza de la actividad.

c) Los cerramientos de parcela en las vías desde las cuales se tenga una perspectiva clara de la Iglesia de El Salvador, serán de mampostería, rehabilitando las existentes en la medida de lo posible.

d) En cualquier caso el cerramiento formará parte del correspondiente proyecto técnico.

CAPÍTULO 3

Normas generales de urbanización

Artículo 138. Objeto y aplicación.

1. Las disposiciones de este Capítulo tienen por objeto regular las obras de urbanización que se realicen en el municipio de Pedroche.

2. Estas Normas serán de aplicación a cualquier actuación urbanizadora, de iniciativa privada o pública, tanto si

se vehicula a través de un proyecto de urbanización como en proyectos de obras ordinarias, así como a las obras e instalaciones que realicen las compañías concesionarias de los servicios públicos. También se recogerán las condiciones de urbanización que establezcan los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que desarrollen este Plan General.

3. En los proyectos serán de aplicación también las normas estatales y autonómicas que regulen estos aspectos, en especial las Normas Básicas y Tecnológicas de la Edificación, la normativa en cuanto a Viviendas de Protección Oficial, y el decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía relativo a «Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía».

Artículo 139. Dimensionado de redes.

Las redes de infraestructuras se dimensionarán en función de la población, número de viviendas o intensidad de uso máximas permitidas por el planeamiento en el ámbito objeto de la actuación urbanizadora.

Artículo 140. Red viaria.

1. Las calles tendrán las dimensiones y trazados que aparecen en los planos de ordenación del Plan General, aunque los Planes Parciales y Estudios de Detalle podrán introducir pequeñas modificaciones en su trazado para adecuarlas mejor a la topografía o a las características físicas y de la propiedad, siempre que no se disminuya el ancho previsto, y no afecte negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Las calles de nueva creación que no estén dibujadas en los planos de ordenación del Plan General, tendrán las dimensiones adecuadas a su función y como mínimo las siguientes:

a) Ancho mínimo entre alineaciones:

- Calles peatonales: 3 m.
- Calles en zonas residenciales: 5,90 m.
- Calles en zonas industriales y terciarias: 6,50 m.

b) Ancho mínimo elementos sección:

- Acera zona residencial: 120 cm.
- Acera zona industrial y terciaria: 150 cm.
- Calzada 1 solo carril: 350 cm.
- Calzada 2 o más carriles: 300 cm. por carril.
- Calzada en zonas industriales: 350 cm. por carril.
- Banda de aparcamientos: 250 cm.

3. Las calles se proyectarán con un perfil longitudinal adaptado, en lo posible, a la topografía del terreno, y sin superar, salvo en casos excepcionales, la pendiente del 12 %. El perfil transversal será el adecuado a la función de la vía y preverá la conducción y recogida de las aguas pluviales. El pavimento será el adecuado a la función de la vía. Todas las calles dispondrán de elementos de alumbrado público proyectados en función de las necesidades y cumpliendo las Normas Tecnológicas aplicables, y, siempre que sea posible, de arbolado, que será obligatorio en las calles de zonas industriales y terciarias.

4. En los proyectos de urbanización, y en los de obras ordinarias cuando sea posible, se dispondrán aparcamientos en bandas, a lo largo de las calles o en zonas específicas, a razón de una plaza por cada vivienda o 100 m² construidos de edificación.

5. El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse a las condiciones en cuanto a eliminación

de barreras urbanísticas que establece el decreto 72/1992 de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Artículo 141. Abastecimiento de agua.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, mediante conexión a la red municipal autorizada por el Ayuntamiento; e incluir la red de distribución desde el enganche a la red municipal hasta cada una de las parcelas, edificios públicos, bocas de incendio y bocas de riego.

2. La red se proyectará en función de la población e intensidad de usos previstos y según los criterios y normativa técnica aplicables, en especial la Norma Tecnológica sobre abastecimiento NTE-IFA. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular; y se separarán de los conductos de otras instalaciones según se establece en la mencionada Norma Tecnológica. Se dispondrán bocas de incendio suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados.

Artículo 142. Saneamiento.

1. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento.

2. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales, siempre que sea factible, mediante las canalizaciones correspondientes, salvo en zonas residenciales con densidad inferior a 15 viviendas por hectárea en las que se admitirá la conducción de pluviales a cielo abierto.

3. La red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, según lo establecido en la Norma Tecnológica «NTE-ISA» y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 1,2 m, pudiendo reducirse a 1 m en casos justificados, y siempre por debajo de las conducciones de agua potable.

Artículo 143. Redes de energía y telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos previstas y su distribución hasta cada una de las parcelas, edificios públicos y elementos del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.

2. La red de Energía Eléctrica se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de la compañía suministradora, los Reglamentos de Alta y Baja Tensión y las ordenanzas municipales al efecto. Los tendidos serán en todo caso subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las aceras las canalizaciones correspondientes. Los centros de transformación en lo posible serán también subterráneos o en edificios aislados situados en espacios libres, públicos o privados, siempre que no se deterioren las condiciones ambientales exigibles.

3. En los proyectos se preverán las canalizaciones para las redes telefónicas y de otras infraestructuras de telecomunicaciones que se implantarán por las compañías titulares del servicio y deberán ser subterráneas.

Artículo 144. Alumbrado público.

1. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con la normativa de aplicación, en especial la Norma Tecnológica «NTE-IEE».

2. Las conducciones de alimentación de Alumbrado Público serán subterráneas, y la selección y disposición de las luminarias, báculos y soportes murales se hará en función de las necesidades técnicas y de las características estéticas del espacio público a iluminar, de forma que contribuyan al realce y significación de su condición ambiental.

Artículo 145. Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.

Las obras de implantación o reforma de las redes de infraestructuras requerirán licencia municipal, en cuya concesión el Ayuntamiento podrá establecer condiciones en orden a la coordinación en el tiempo de las intervenciones en los diversos servicios con el fin de causar el mínimo de molestias a la población y de gastos de reposición de pavimentos.

Artículo 146. Jardinería, arbolado y mobiliario urbano.

1. Toda adecuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, a base de arbolado y otros elementos de jardinería, y mobiliario urbano.

2. El arbolado y los elementos vegetales se proyectarán de acuerdo con los criterios del buen diseño, teniendo en cuenta los aspectos técnicos, ambientales, estéticos, de coste y de mantenimiento; y valorando la adecuación al ecosistema y el paisaje urbano en el que se sitúen.

3. El mobiliario urbano será el adecuado a la función del espacio libre: reposo, juego niños, juegos y deportes no especializados adultos, actos colectivos al aire libre, etc., y se proyectará teniendo en cuenta las condiciones de funcionalidad, estética y adecuación al entorno, economía y seguridad de los usuarios, utilizándose elementos homologados.

CAPÍTULO 4

Normas generales de protección del arbolado y del patrimonio arquitectónico

Sección 1.ª Protección del arbolado

Artículo 147. Protección del arbolado.

1. La utilización del suelo y las obras de edificación en Pedroche serán respetuosas con la vegetación y el arbolado y, en general, no implicarán alteraciones de los individuos y comunidades vegetales existentes.

2. La tala de árboles en el Suelo Urbano y Urbanizable se considera un acto de uso del suelo y estará sujeto al otorgamiento de licencia municipal.

3. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativa, en cuyo caso se procurará afectar a los individuos de menor edad y porte.

4. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesto a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar.

5. Toda solicitud de licencia de obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios reflejará en el plano topográfico el arbolado y vegetación existente en la parcela.

6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en

la parcela, en especial los individuos de más edad y porte, no pudiendo implicar la desaparición de ninguno que se sitúe en el espacio de la parcela no ocupado u ocupable por la edificación principal. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto técnico respete dichos individuos, con indemnización al propietario si ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.

7. En las obras que puedan afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exigirá que durante su transcurso se dote a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura de 1,80 m, con el fin de impedir su deterioro.

8. Los propietarios están obligados a mantener en buen estado los jardines, plantaciones o árboles que se encuentren en sus terrenos. El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a la actuación del Ayuntamiento en los términos del artículo 225 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sección 2.ª Protección del patrimonio arquitectónico

Artículo 148. Ámbito de aplicación (E).

Las Normas contenidas en esta Sección se aplicarán a los edificios y elementos urbanos incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 149. Criterio general (E).

En virtud de lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, en los edificios y elementos catalogados tan sólo se podrán realizar obras bajo las condiciones que se establecen en esta Sección, una vez obtenidas las licencias y autorizaciones pertinentes.

Todas las obras que no cuenten con los permisos necesarios serán objeto de sanción conforme a lo establecido en el artículo 225 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 150. Niveles de protección (E).

1. Para la protección en el orden urbanístico de los edificios y elementos urbanos catalogados, se establecen cuatro niveles: protección integral (Nivel 1), protección estructural (Nivel 2), protección ambiental (Nivel 3) y protección del espacio urbano de interés (Nivel 4).

2. El nivel de Protección Integral (Nivel 1) incluye aquellos edificios y elementos que por su valor histórico y monumental deben conservarse en su totalidad preservando la integridad de sus características arquitectónicas y su forma de ocupación de la parcela.

En esta categoría se permitirán las obras de conservación integral tal como vienen definidas en el artículo siguiente.

3. El nivel de Protección Estructural (Nivel 2) se aplica a los edificios puntuales más representativos del casco pertenecientes a la tipología de vivienda tradicional de los siglos XV a XIX, así como agrupaciones de las mismas aún existentes que destacan tanto por la tipología como por el hecho de conformar una franja de fachada característica. Deberán conservar al menos los elementos básicos que definen la tipología desde el punto de vista estructural y estilístico.

En esta categoría se permitirán las obras de conservación estructural tal como vienen definidas en el artículo siguiente.

4. El nivel de Protección Ambiental (Nivel 3) afecta a los elementos parciales de granito de diferentes inmuebles por su peculiaridad, originalidad o singularidad, señalados en cada una de las fichas, que supone el mantenimiento íntegro de los mismos. Igualmente se incluyen los elementos característicos

y tradicionales de las fuentes y pozos concejiles repartidos por todo el municipio.

En esta categoría se permitirán las obras de conservación ambiental tal como vienen definidas en el artículo siguiente.

5. El nivel de Protección del Espacio Urbano de Interés (Nivel 4) está encaminado a la conservación de los espacios singulares del paisaje urbano independientemente de su valor arquitectónico, y que supone la protección de todos los elementos tradicionales que los configuran (fachadas, portadas, alturas, materiales, etc.).

En esta categoría se permitirán las obras de conservación espacial tal como vienen definidas en el artículo siguiente.

Artículo 151. Tipos de intervención (E).

Se definen los siguientes tipos de intervención en los edificios y elementos:

a) Conservación integral: aquellas en las que las obras a llevar a cabo son de consolidación, restauración, conservación, reposición o modernización de instalaciones, reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos añadidos no integrados en el conjunto.

b) Conservación estructural: en general comprende las obras de redistribución interior que no supongan modificación estructural ni pérdida de elementos interiores característicos como pueden ser las bóvedas y las veredas empedradas, las sustituciones parciales de elementos no característicos y las ampliaciones por colmatación de la parcela sobre espacios no cualificados arquitectónicamente.

Se permitirán, previo informe favorable de los servicios técnicos del Ayuntamiento, las ampliaciones por remonte uniforme de la cámara hasta alcanzar una altura libre máxima en fachada de 1,50 m manteniendo tanto la pendiente como las tejas originales de la cubierta, siempre y cuando se mantenga la proporción original de huecos en la fachada principal. Se pretende preservar la imagen que desde el espacio público se percibe de la vivienda tradicional, por lo que se permitirán las modificaciones necesarias en los espacios interiores comprendidos de la cumbre hacia el interior de la parcela, para adaptar la vivienda a las necesidades actuales.

c) Conservación ambiental: comprende cualquier obra de reforma, ampliación, consolidación, sustitución o demolición parcial manteniendo los elementos protegidos en su estado original. Se permitirá la sustitución total previa recuperación y posterior integración de los elementos protegidos en la nueva edificación.

d) Conservación espacial: comprende cualquier tipo de obra, siempre que no afecte sustancialmente a los elementos visibles desde el espacio público y no deteriore su cualidad de homogeneidad. Excepcionalmente se permitirá la sustitución en aquellos casos probados de inviabilidad física o económica de su rehabilitación, siempre y cuando se mantenga la jerarquización de la composición tradicional de la fachada, en la que la planta baja es protagonista, la planta primera tiene menor altura y la cubierta es inclinada, y se integren los elementos tradicionales de granito existentes en el momento de la ruina.

Artículo 152. Requisitos de los proyectos y licencias de obras (E).

1. Cualquier intervención sobre el patrimonio catalogado deberá contar previamente con un levantamiento del edificio o elemento, con planta y alzados a escala mínima 1:100 y fotografías a color de fachadas, patios y estancias significativas.

2. Las intervenciones sobre los edificios y elementos catalogados se recogerán en un proyecto elaborado por un

técnico competente y cuyas características y contenido serán similares, dentro de lo posible, a los de los proyectos de conservación definidos en la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. En el proyecto técnico se deberá incluir un plano de conjunto donde se ponga de relieve la integración del inmueble modificado en el entorno.

4. Cualquier obra realizada en el entorno de la Iglesia de El Salvador, o en el entorno de cualquier futuro elemento declarado BIC, deberá contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 153. Deber de conservación y declaración de ruinas (E).

1. Los propietarios de toda clase de edificios y construcciones deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía. El Ayuntamiento garantizará el mantenimiento de tales condiciones mediante las correspondientes órdenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria de las obras.

2. Si a pesar de ello se produjese un supuesto de ruina, en la resolución del órgano municipal competente no se acordará la demolición salvo en los casos de peligro inminente, en que se acordará la ejecución de las obras de demolición estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas, previo informe favorable de la Consejería de Cultura si se trata de un edificio catalogado, tal y como se recoge en el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

TÍTULO V

NORMAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

División del suelo urbano

Artículo 154. Disposiciones generales (E).

1. Constituyen el Suelo Urbano aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- Formar parte del núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica adecuadas a la edificación existente o prevista.

- Estar integrados en la malla urbana, y aun no contando con las infraestructuras adecuadas, bien por falta de ellas bien por precisar mejoras las existentes, se encuentren edificados al menos en dos terceras partes los espacios aptos para ello.

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que en ejecución del planeamiento de desarrollo, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los

textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

Artículo 155. Categorías del suelo urbano (E).

Constituyen el Suelo Urbano Consolidado (SUC) los terrenos que formando parte del núcleo urbano de población, cuentan con infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica adecuadas a la edificación existente o prevista, o aquéllos en los que la edificación ocupa al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, se delimitan como tales en los Planos de Ordenación.

El Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) es aquel que aun no contando con las infraestructuras adecuadas, bien por falta de ellas bien por precisar de renovación, mejora o rehabilitación las existentes, se encuentra en áreas homogéneas de edificación en desarrollo que el planeamiento adscribirá a esta clase de suelo.

El presente Plan General delimita los sectores del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado en el Plano de Ordenación Completa 3.1 «Clasificación del suelo y ámbitos de desarrollo y gestión».

Artículo 156. Áreas de reparto y aprovechamiento medio (E).

En el Suelo Urbano No Consolidado se ha delimitado la siguiente Área de Reparto, que lleva incluido un elemento del Sistema General de Comunicaciones, Vías Urbanas Básicas.

- Área de Reparto 1. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con uso global residencial. Aprovechamiento medio: 1,3191712 UA/m².

Artículo 157. División normativa (E).

Atendiendo a las condiciones particulares de edificación, a la morfología urbana y grado de consolidación, se establecen las siguientes Áreas Normativas:

- Zona de Casco Antiguo.
- Zona de Ensanche o desarrollo.

Sección 1.ª Zona de casco antiguo (CA)

Artículo 158. Definición (E).

La Zona de Casco Antiguo comprende los terrenos en torno a la primitiva implantación del núcleo, producida alrededor del primer recinto fortificado, en los que se concentran los usos y servicios públicos y se conservan en mayor medida los valores tipológicos y estéticos de la edificación tradicional. Los objetivos de la ordenación son el mantenimiento de dichos valores y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de los edificios.

Artículo 159. Condiciones de parcelación (E).

3. En esta zona, se mantendrá el parcelario existente, excepto las agregaciones que sean necesarias para hacer viable la edificación de acuerdo con los criterios del apartado siguiente y las segregaciones en parcelas existentes de gran tamaño que hagan inviable la tipología residencial permitida.

4. Todas las parcelas existentes se considerarán edificables para el uso de vivienda unifamiliar, siempre que la vivienda cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad del artículo 95. Para los demás usos y para las parcelas de nueva creación se exigirá un tamaño mínimo de parcela de 6 m de ancho de fachada y 90 m² de superficie.

Artículo 160. Condiciones de uso (E).

En esta zona se permitirán los siguientes usos:

- a) Residencial unifamiliar y bifamiliar.
- b) Industria categoría A.
- c) Terciario: Comercial categorías A y B, oficinas y hospedaje.
- d) Espacios libres.
- e) Equipamientos.
- f) Infraestructuras Técnicas.

Se prohíben los demás usos.

Artículo 161. Condiciones de edificación y urbanización (E).

1. Tipo de ordenación: Será obligatoriamente alguna de las tipologías entre medianeras.

2. Ocupación de la parcela: La fachada se situará sobre la alineación de calle, prohibiéndose los retranqueos. Las paredes laterales se situarán formando medianera con las colindantes con las excepciones establecidas en el artículo 115. El coeficiente de ocupación máximo en planta baja será del 80 %. En planta piso se podrá ocupar hasta el 80 % de la parcela siempre que no se supere una profundidad edificable de 20 m. En planta sótano se podrá ocupar hasta el 100 % de la parcela, con los usos definidos en el artículo 129 de estas Normas. El espacio no edificado deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 126.

3. Altura: La altura reguladora máxima será de 8 m y 2 plantas.

4. Vuelos: Sólo podrán sobresalir del plano de fachada los balcones y los elementos salientes decorativos, en las condiciones del artículo 125, prohibiéndose los cuerpos salientes y los retranqueos parciales.

5. Composición de la fachada: La suma del ancho de los huecos en cada planta no superará la mitad del ancho total de la fachada. Los huecos se compondrán de acuerdo con los criterios de la arquitectura tradicional. Cada balcón se ajustará a un hueco, prohibiéndose los balcones corridos. Los escaparates en planta baja se adecuarán en lo posible a los huecos tradicionales, en ningún caso superarán la mitad del ancho total de fachada y se adecuarán a lo dispuesto en el artículo 135.

6. Elementos salientes no construidos: Sólo se permitirán los elementos salientes no construidos en planta baja sobre un hueco y en el plano de fachada.

7. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones generales del artículo 122.

8. Materiales y colores: Los materiales y colores de terminación de fachada serán los tradicionales, con texturas lisas y color blanco. El tratamiento de la fachada por encima del zócalo será el enfoscado, prohibiéndose los azulejos, gres, terrazos, plaquetas cerámicas y otros recubrimientos no tradicionales. En los zócalos se recomienda el uso de granito con acabado serrado o abujardado, o el enfoscado. Las barandillas de los balcones y las rejas serán de cerrajería tradicional, prohibiéndose cualquier otro tipo de cerramiento. En las cubiertas se prohíbe el uso de tejas de color distinto al tradicional de la zona.

9. Conducciones e instalaciones: En esta zona se aconseja que las conducciones de agua, electricidad, teléfono u otras instalaciones no se coloquen vistas sobre la fachada, sino integradas en la edificación. Los aparatos de aire acondicionado y ventilación deberán estar integrados en los huecos y nunca serán visibles desde la calle.

10. Viario: En la zona de Casco Antiguo se permiten los pavimentos irregulares del tipo adoquinado de granito o empedrado, prefiriéndose este último. Cualquier otro tipo de pavimento queda prohibido, aconsejándose la sustitución progresiva de los existentes.

11. Plazo de edificación de solares: los propietarios de solares sin edificar deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación en el plazo de cuatro años, desde la entrada en vigor del Plan. La no iniciación en el plazo fijado comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para requerir a los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

Sección 2.ª Zona de ensanche (EN)

Artículo 162. Definición (E).

La Zona de Ensanche incluye los terrenos donde se ha producido el crecimiento más reciente del núcleo urbano, y en general todos los que deben ser clasificados como urbanos en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En estos terrenos, los objetivos de la ordenación son la terminación de la estructura urbana y el compaginar la flexibilidad existente en cuanto a usos y tipos edificatorios con la mejora del ambiente urbano y de la calidad de vida de la población.

Artículo 163. Condiciones de parcelación (E).

1. En esta zona se permitirán las agregaciones y segregaciones de terrenos, siempre que cuenten con el nivel de planeamiento necesario y las parcelas cumplan las condiciones del apartado siguiente.

2. Para poder levantar nuevas edificaciones, las parcelas deberán tener unas dimensiones mínimas de 6 m de ancho de fachada y 15 m de profundidad, y al mismo tiempo una superficie igual o mayor que 90 m²; excepto en el caso de parcelas existentes en el momento de aprobación de este Plan, que se podrán edificar con una dimensión menor siempre que se destinen a vivienda unifamiliar y cumplan las condiciones de habitabilidad relacionadas en el artículo 95.

3. Si se pretenden levantar edificaciones aisladas, se atenderá a los tamaños establecidos en el artículo 166.

Artículo 164. Condiciones de uso (E).

En esta zona se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Residencial unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.
- b) Industria categorías A y B.
- c) Terciario: Comercial categorías A y B, oficinas, hospedaje, espectáculos y salas de reunión, garajes y aparcamientos.
- d) Espacios libres.
- e) Equipamientos.
- f) Infraestructuras Técnicas.

Se prohíben los demás usos.

Artículo 165. Condiciones de aprovechamiento (E).

En las actuaciones de vivienda plurifamiliar, se establece un número máximo de viviendas por parcela igual al que resulte, por exceso, de aplicar el coeficiente de 60 viviendas por hectárea a la superficie de la parcela.

Artículo 166. Condiciones de edificación y urbanización (E).

1. Tipo de ordenación: En general, será alguno de los tipos entre medianeras. No obstante, se permitirán construcciones en el tipo aislada en los siguientes casos:

- a) Cuando así se establezca en un Estudio de Detalle, en cuyo caso las parcelas deberán cumplir las condiciones del presente artículo.
- b) En el caso de parcelas puntuales que no colinden en ninguna de sus lindes laterales con una edificación entre

medianeras y tengan una superficie mínima de 200 m² y un ancho de fachada mínimo de 10 m.

2. Ocupación de la parcela:

a) Tipo de ordenación entre medianeras: La fachada principal en general coincidirá con la alineación de la calle, aunque se permitirán retranqueos del plano de fachada o soportales en las condiciones del artículo 116 y siempre que se trate de proyectos que afecten a un frente de fachada de 30 m como mínimo. Las paredes laterales formarán medianera con las colindantes, con las excepciones del artículo 115. El coeficiente de ocupación máxima en planta baja será del 80 %. En planta piso se podrá ocupar hasta el 80 % con una profundidad edificable máxima de 20 m. En planta sótano se podrá ocupar hasta el 100 % de la parcela, con los usos definidos en el artículo 129 de estas Normas. El espacio libre de edificación deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 126.

b) Tipo de ordenación aislada: La ocupación máxima de la parcela será del 50 % en cualquier planta sobre rasante, y la edificación distará como mínimo 3 m de la alineación de fachada y 2 m de los lindes con otras parcelas. En planta sótano se podrá ocupar hasta el 100 % de la parcela, con los usos definidos en el artículo 129 de estas Normas. El espacio libre de edificación deberá cumplir las dimensiones mínimas del artículo 126.

3. Altura: La altura reguladora máxima será de 7 m y 2 plantas.

4. Vuelos: Se permitirán vuelos en las condiciones del artículo 125.

5. Cubierta: La cubierta se adecuará a las condiciones del artículo 122.

6. Condiciones estéticas: En la composición de la fachada, los materiales y colores serán en general los tradicionales de la zona, prohibiéndose los azulejos, gres, terrazos, plaquetas cerámicas y otros recubrimientos no tradicionales por encima del zócalo en fachada. Por lo demás, se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de la Edificación del Capítulo 2 del Título IV.

7. Viario: En esta zona se prohíben los pavimentos de hormigón, pudiéndose utilizar cualquier otro tipo que se encuentre en el casco urbano.

8. Plazo de edificación de solares:

a) Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento correspondiente en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar la licencia de edificación en el plazo que estipule dicho planeamiento.

b) Para el resto de casos, se considera como plazo de edificación seis años desde la entrada en vigor del Plan. La no iniciación en el plazo fijado comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para requerir a los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

CAPÍTULO 2

Normas de desarrollo y ejecución

Artículo 167. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

1. Las determinaciones del Plan General de Pedroche para el Suelo Urbano se desarrollarán y completarán mediante la redacción y aprobación de Planes Parciales de Ordenación, Estudios de Detalle, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obra.

2. Los Planes Parciales (PP) tendrán por objeto, en el Suelo Urbano No Consolidado, desarrollar en detalle para cada sector la ordenación global prevista por el Plan General.

3. Los Estudios de Detalle (ED) tendrán por objeto, en áreas reducidas de Suelo Urbano, completar o adaptar la ordenación prevista en cuanto a señalamiento o reajuste de alineaciones, rasantes o volúmenes de edificación, trazar el viario local secundario y localizar el suelo dotacional, en los ámbitos en que así lo prevea el Plan General o en los que se delimiten con posterioridad. También se podrán redactar con el fin de completar la ordenación prevista por los Planes Especiales en los mismos aspectos.

4. Los Planes Especiales (PE) en sus diversas modalidades, en determinación del Plan General, tendrán por objeto desarrollar sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, sistemas de espacios libres y equipamientos públicos, reformas interiores en Suelo Urbano, ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos, infraestructuras, mejora de los medios urbano, rural y natural, establecer reservas de terrenos para patrimonio público de suelo, vincular el destino de los terrenos a viviendas protegidas u otros usos sociales y otras análogas.

5. Los Proyectos de Urbanización (PU) tendrán por objeto llevar a la práctica las determinaciones del Plan General y Estudios de Detalle, en cuanto a obras de urbanización: viabilidad, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

6. Los Proyectos de Obra (PO) tendrán por objeto la definición de las obras de implantación de edificios o de elementos puntuales de las infraestructuras de viabilidad, alcantarillado, agua, energía eléctrica, jardinería y otras análogas.

7. El contenido y tramitación de estos estudios y proyectos será el establecido en el Título I de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) y en la Legislación de Régimen Local.

Artículo 168. Ejecución del planeamiento.

Las determinaciones de los diferentes instrumentos de planeamiento se ejecutarán mediante la delimitación de unidades de ejecución o mediante la ocupación directa cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 169. Ejecución mediante unidades de ejecución.

1. En Suelo Urbano se delimitarán unidades de ejecución para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

2. Las unidades de ejecución cuando no estén previstas en el planeamiento, se delimitarán por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de información pública y audiencia a los propietarios afectados durante 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, tal como se establece en el artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. La actuación se desarrollará por uno de los sistemas de actuación privados o públicos definidos y regulados en el Capítulo II del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La elección del sistema de actuación, cuando no esté prevista en el planeamiento, se hará por el Ayuntamiento según los criterios y trámites del artículo 108 de dicha Ley.

Artículo 170. Ocupación directa.

1. El Ayuntamiento podrá obtener los suelos destinados a dotaciones, sin necesidad de delimitar unidades de ejecución, mediante expropiación u ocupación directa.

2. En el caso de ocupación directa, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos y otros bienes necesarios para la actuación de acuerdo con los criterios y procedimientos del artículo 140 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y podrá repercutir el coste de las expropiaciones y de las obras de implantación de servicios o infraestructuras a los propietarios de aquella unidad de ejecución en la que se deban hacer

efectivos los derechos del expropiado, según lo establecido en el artículo 141 de la mencionada Ley.

Artículo 171. Plazos.

1. Las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento en Suelo Urbano, se harán en los siguientes plazos:

a) Unidades de ejecución delimitadas en el Plano de Ordenación Completa núm. 3.1 de este Plan: el que se define para cada una en las Fichas del Capítulo siguiente.

b) Otras actuaciones: el que establezca el Ayuntamiento en el expediente de delimitación de la unidad de ejecución o de expropiación.

2. En caso de que el planeamiento no establezca plazos, serán de aplicación subsidiaria los que establezca la legislación urbanística.

3. A efectos del cumplimiento de los plazos, se considerará como fecha de redacción de los Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras, la de entrada por el Registro del Ayuntamiento de los correspondientes documentos.

Artículo 172. Condiciones generales de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano.

1. Las actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano se desarrollarán mediante la redacción de Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obra, según se establezca en las condiciones específicas de cada una de ellas.

2. Los Planes Parciales contendrán las mismas especificaciones definidas en el artículo 193 para el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

3. Los Estudios de Detalle contendrán la ordenación, dentro de sus finalidades, de todas las zonas y elementos de sistemas generales y locales dibujados en los planos de ordenación que estén dentro de su ámbito, y completarán la red viaria y la localización del suelo dotacional con los elementos que sean necesarios; pudiendo establecer reajustes en las alineaciones y rasantes siempre que no se disminuya la superficie destinada a sistemas, no se incremente el aprovechamiento urbanístico ni se modifiquen los usos del suelo fuera de los límites anteriores.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan General, según su naturaleza.

5. Las condiciones de ordenación en cuanto a parcelación, uso y edificación serán las generales del Título IV y las específicas de la zona en la que se sitúen los terrenos.

6. En principio, a cada actuación le corresponderá una unidad de ejecución, que se ejecutará según el sistema de actuación y los plazos que se establecen en el artículo siguiente. No obstante, el Ayuntamiento podrá modificar el límite de las unidades de ejecución, el sistema de actuación y/o los plazos de ejecución, mediante el trámite definido en los artículos 106, 108 y 109 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. El Ayuntamiento podrá ejecutar directamente las actuaciones urbanísticas sin delimitarlas como unidades de ejecución cuando se trate de ejecución de sistemas generales.

8. Cuando la aparición de nuevas necesidades lo justifique, se podrán redactar Estudios de Detalle independientemente de los previstos por el Plan General, con las finalidades y alcance previstos por la Ley para este instrumento; con la condición de que la ordenación no dé lugar a una densidad superior a 50 viv/Ha calculada sobre la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle.

9. Los Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obra

en Suelo Urbano contendrán las determinaciones en orden a restauración ambiental, gestión de residuos y control de emisiones durante la ejecución de las obras, que se relacionan en los apartados 8, 9 y 10 del artículo 192.

CAPÍTULO 3

Fichas resumen de los ámbitos de planeamiento en suelo urbano

1. Unidad de ejecución SU1- Terrenos al sur de la Carretera a El Guijo (delimitada en Plano de Ordenación Completa núm. 3.1):

- Objetivos y condiciones generales de ordenación: Desarrollo urbanístico en terrenos parcialmente urbanizados, para poner en funcionamiento un vacío existente al norte del casco urbano. Dotación de jardines para mejorar el estándar de áreas libres en un entorno con escasez de ellas.

- Clasificación y Categoría del suelo: Suelo Urbano No Consolidado, Zona de Ensanche.

- Usos:

Característicos: Residencial unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.

Permitidos: Industrial A y B, Comercial A y B, Oficinas, Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamientos, Infraestructuras Técnicas.

Prohibidos: todos los demás.

- Determinaciones vinculantes: Se respetará la alineación a la Ctra. a El Guijo de manera que se vaya conformando la fachada en ese tramo.

- Superficies:

Total: 4.525 m².

Jardines: 453 m².

- Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle.

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación.

- Plazos: El Estudio de Detalle se redactará en el plazo máximo de 8 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

2. Unidad de ejecución SU2- Terrenos al oeste del recinto ferial (delimitada en Plano de Ordenación Completa núm. 3.1):

- Objetivos y condiciones generales de ordenación: Desarrollo urbanístico en terrenos parcialmente urbanizados y edificados, poniendo en funcionamiento un vacío existente a la vez que se regulariza la situación de edificaciones existentes y se mejora el encuentro con el recinto ferial. Dotación de jardines para mejorar el estándar de áreas libres en un entorno con escasez de ellas.

- Clasificación y Categoría del suelo: Suelo Urbano No Consolidado, Zona de Ensanche.

- Usos:

Característicos: Residencial unifamiliar y bifamiliar.

Permitidos: Industrial A y B, Comercial A y B, Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamientos, Infraestructuras Técnicas.

Prohibidos: todos los demás.

- Determinaciones vinculantes: Trazado del viario que está representado en los planos. Ubicación de la dotación de

jardines al norte del sector configurando una franja verde en el límite del núcleo urbano.

- Superficies:

Total: 12.005 m².

Jardines: 1.200 m².

- Instrumento de desarrollo: Estudio de Detalle.

- Condiciones de gestión: Se actuará por el sistema de compensación.

- Plazos: El Estudio de Detalle se redactará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

TÍTULO VI

NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

División del suelo urbanizable

Artículo 173. Disposiciones generales (E).

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación por considerarse los más adecuados para ser urbanizados en función de sus características físicas siendo capaces de absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima de un Plan General.

Artículo 174. Categorías del suelo urbanizable (E).

El Suelo Urbanizable Ordenado es aquél que se ordena detalladamente desde el Plan General para su ejecución posterior mediante el, o los correspondientes Proyectos de Urbanización, y que constituyen los terrenos cuya previsión de desarrollo se entiende prácticamente inmediata a la aprobación del mismo por existir garantías suficientes para ello.

El Suelo Urbanizable Sectorizado es aquél que desde el Plan se considera más idóneo y suficiente para absorber el crecimiento previsto en el mismo, estableciendo las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, y siendo necesario para su desarrollo uno o varios Planes Parciales de Ordenación.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado es aquél cuyo desarrollo dependerá del crecimiento racional y sostenible del municipio, no estando prevista su ordenación temporal en el Plan General. Tendrá la consideración automática de Ordenado o Sectorizado, cuando se incorpore al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva del correspondiente Plan de Sectorización.

Artículo 175. Áreas de reparto y aprovechamiento medio (E).

En el Suelo Urbanizable se han delimitado las siguientes Áreas de Reparto, contando una de ellas con un elemento del Sistema General de Comunicaciones, Vías Urbanas Básicas, adscrito:

- Área de Reparto 2. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial. Aprovechamiento medio: 0,45 UA/m².

- Área de Reparto 3. Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado con uso global industrial. Aprovechamiento medio: 0,2964 UA/m².

- Área de Reparto 4. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global terciario. Aprovechamiento medio: 0,85 UA/m².

Artículo 176. División normativa (E).

Atendiendo a las condiciones particulares de edificación y a los usos característicos, se definen las siguientes Áreas Normativas:

- Zona de Extensión Residencial.

- Zona de Extensión Terciaria.

- Zona de Extensión Industrial-Intensidad I.

- Zona de Extensión Industrial-Intensidad II.

Sección 1.ª Zona de extensión residencial (ER)

Artículo 177. Definición (E).

Esta zona comprende los terrenos que el Plan destina a acoger el futuro crecimiento residencial del municipio, bien con vivienda libre bien con vivienda protegida.

Artículo 178. Condiciones de ordenación para vivienda libre (E).

1. Usos globales: El uso característico será el de vivienda unifamiliar, y además se podrán incluir usos terciarios y públicos compatibles, debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las Normas Generales de Uso del Capítulo 1 del Título IV.

2. Tipología edificatoria: El tipo característico será aislado en viviendas tipo «chalet» o entre medianeras tipo viviendas pareadas, en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 200 m² que se podrán reducir a 150 m² si se prevén ordenaciones en viviendas pareadas.

- Frente mínimo de parcela: 10 m, que se podrán reducir a 8 m si se trata de viviendas pareadas.

- Ocupación máxima parcela: 50 %, que se aumentará al 60 % para viviendas pareadas.

- Altura reguladora máxima: 7 m y 2 plantas.

- Separación a linderos mínima 3 m al frente de parcela y 2 m a las demás lindes.

3. Intensidad: La densidad no superará las 25 viviendas por hectárea, y la edificabilidad no superará los 0,45 m²t/m²s ambas respecto a la superficie bruta de la zona.

4. Urbanización: La urbanización de los terrenos se adecuará a los criterios generales del Capítulo 3 del Título IV. El pavimento se adecuará al utilizado en las zonas colindantes.

Artículo 179. Condiciones de ordenación para vivienda protegida (E).

1. Usos globales: El uso característico será el de vivienda unifamiliar, y además se podrán incluir usos terciarios y públicos compatibles, debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las Normas Generales de Uso del Capítulo 1 del Título IV.

2. Tipología edificatoria: El tipo característico será entre medianeras tipo viviendas adosadas, en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 120 m².

- Frente mínimo de parcela: 6 m.

- Ocupación máxima parcela: 60 %.

- Altura reguladora máxima: 7 m. y 2 plantas.

- Separación a linderos mínima 3 m al frente de parcela.

3. Intensidad: La densidad no superará las 45 viviendas por hectárea, y la edificabilidad no superará los 0,45 m²t/m²s ambas respecto a la superficie bruta de la zona.

4. Urbanización: La urbanización de los terrenos se adecuará a los criterios generales del Capítulo 3 del Título IV. El pavimento se adecuará al utilizado en las zonas colindantes.

Sección 2.ª Zona de extensión terciaria (ET)

Artículo 180. Definición (E).

La zona de extensión terciaria comprende los terrenos que el Plan prevé para acoger el futuro crecimiento de servicios de uso terciario en el municipio.

Artículo 181. Condiciones de ordenación (E).

1. Usos globales: El uso característico será el uso terciario en todas las categorías establecidas en el artículo 92 a excepción de los usos 3.6. y 3.7; serán usos compatibles los de Equipamientos, debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las Normas Generales de Uso del Capítulo 1 del Título IV.

2. Tipología edificatoria: El tipo característico será el de edificación exenta, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 500 m².
- Ocupación máxima parcela: 60 %
- Altura reguladora máxima: 9 m y 2 plantas.

3. Aprovechamiento: De acuerdo con su carácter terciario, la edificabilidad bruta del sector no superará 0,85 m² techo/m² suelo. Se establece también una edificabilidad máxima neta sobre las parcelas resultantes de la ordenación del correspondiente Plan Parcial de 1,2 m² techo/m² suelo.

4. Urbanización: La urbanización se adecuará a los criterios establecidos en el Capítulo 3 del Título IV.

Sección 3.ª Zona de extensión industrial-intensidad I (I-1).

Artículo 182. Definición (E).

La zona de extensión industrial-intensidad I comprende los terrenos que el Plan prevé para acoger el futuro crecimiento industrial del municipio, en una tipología más densa.

Artículo 183. Condiciones de ordenación (E).

1. Usos globales: El uso característico será el de industria en las categorías A, B y C con las limitaciones establecidas en el artículo siguiente; y serán usos compatibles los terciarios, de servicios públicos y de infraestructuras, debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las Normas Generales de Uso del Capítulo 1 del Título IV.

2. Tipología de la edificación: El tipo característico serán naves industriales en hilera, en parcelas entre 300 y 800 m², con una altura máxima de 9 m, y una planta con posibilidad de entreplanta para oficinas. No obstante, se podrán establecer ordenaciones de edificios aislados para uso industrial o terciario de hasta 9 m de altura en parcelas a partir de 500 m², que no podrán ocupar más del 25 % del techo edificable total. Los Planes Parciales deberán establecer las condiciones pormenorizadas de la edificación, con sujeción a las Normas Generales de Edificación del Capítulo 2 del Título IV.

3. Aprovechamiento: La edificabilidad neta para todos los usos no superará los 0,60 m² techo/m² suelo aplicada a las parcelas edificables, es decir sobre la superficie de la zona sin incluir los sistemas locales ni generales.

4. Urbanización: La urbanización se adecuará a los criterios establecidos en el Capítulo 3 del Título IV. El pavimento a utilizar se adecuará al tipo de tránsito que se prevea.

Artículo 184. Condiciones ambientales.

En orden al cumplimiento de la normativa ambiental, se cumplirán las siguientes limitaciones y condiciones:

a) Dada la ubicación del área industrial próxima a áreas residenciales y la necesidad de garantizar la salud pública, en este área se excluirán aquellas industrias y actividades que se encuentran contempladas en los grupos A y B del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, establecidas en el Decreto 74/1996, de 6 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire de la Junta de Andalucía.

b) No se autorizará la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

c) Se garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, y sin perjuicio de otras normativas aplicables, se establecen en el medio exterior los niveles equivalentes que se corresponden con los límites admisibles en el Decreto 326/2003 de 25 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de la Junta de Andalucía.

Igualmente las industrias que se implanten deberán garantizar que no ocasionarán molestias por olores en el casco urbano de Pedroche o viviendas próximas, ni superarán, analizándose mediante modelos de dispersión de contaminantes, los niveles de inmisión de los mismos en dichas zonas que se establecen en la normativa vigente, considerándose en dicho análisis los efectos aditivos derivados de los focos existentes.

d) Toda actividad que se implante en la zona industrial tendrá que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el Polígono Industrial, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

e) Para seguridad de las personas, la normativa que regule el diseño de las edificaciones a implantar en las parcelas en lo relativo a alineaciones, retranqueos, cerramiento de parcelas, uso de espacios libres y alturas de techo, en su caso, ha de evitar la incompatibilidad con el cumplimiento de los arts. 24 y 75 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden de 9 de marzo de 1971, y con la Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

La citada normativa, así como el trazado de viales que diseñe el Plan Parcial, ha de posibilitar la existencia de vías de evacuación, no sólo hacia el lindero frontal sino también hacia los linderos laterales y posterior (opuesto a fachada), esto último especialmente en los casos de edificaciones adosadas, donde la evacuación hacia los laterales se imposibilita.

f) Se realizará una integración paisajística conjunta de la actuación, con amplia utilización de apantallamientos vegetales, fundamentalmente en las vistas más comprometidas. Dadas las condiciones climáticas de la zona y características del suelo, la elección de las especies que hayan de implantarse se harán en función de la posibilidad de desarrollo de las mismas.

Conjugándolo con esa integración paisajística y con el fin de minimizar más los posibles efectos sobre la población producidos por la emisión de polvos, ruidos y olores a la atmósfera, se proyectará la ubicación de zonas verdes y usos no industriales creando una franja amortiguadora en el mayor perímetro posible de la zona, y en particular, en el frente más próximo a las zonas residenciales.

g) Las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruidos.

Sección 4.º Zona de extensión industrial-intensidad II (I-2)

Artículo 185. Definición (E).

Esta zona comprende los terrenos destinados a acoger el futuro crecimiento industrial del municipio en una tipología menos densa.

Artículo 186. Condiciones de ordenación (E).

1. Usos globales: El uso característico será el de industria en las categorías A, B y C, y serán usos compatibles los terciarios, de servicios públicos y de infraestructuras, debiendo el Plan Parcial establecer su regulación pormenorizada de acuerdo con las Normas Generales de Uso del Capítulo 1 del Título IV.

2. Tipología de la edificación: El tipo característico será la edificación aislada para uso industrial o terciario de hasta 9 m de altura en parcelas a partir de 500 m²; aunque se podrán establecer ordenaciones de naves en hilera en parcelas de entre 300 y 800 m², con altura máxima de 9 m y una entreplanta para oficinas, hasta un máximo del 25 % del techo edificado total. Los Planes Parciales establecerán las condiciones pormenorizadas de la edificación de acuerdo con las Normas Generales de la Edificación del Capítulo 2 del Título IV.

3. Aprovechamiento: La edificabilidad neta para todos los usos no superará los 0,60 m² techo/m² suelo aplicada a las parcelas edificables, es decir sobre la superficie de la zona sin incluir los sistemas locales ni generales.

4. Urbanización: La urbanización se adecuará a los criterios establecidos en el Capítulo 3 del Título IV. El pavimento a utilizar se adecuará al tipo de tránsito que se prevea.

Artículo 187. Condiciones ambientales.

En orden al cumplimiento de la normativa ambiental, en esta zona serán de aplicación las limitaciones y condiciones que se establecen para la zona «Extensión Industrial-Intensidad I» en el artículo 184.

CAPÍTULO 2

Normas de desarrollo y ejecución

Artículo 188. Instrumentos de desarrollo del planeamiento.

1. Las determinaciones del Plan General de Pedroche se desarrollarán y completarán mediante la redacción y aprobación de Planes de Sectorización, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obra.

2. Los Planes de Sectorización (PS) tienen por objeto cambiar de categoría el Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, completando la ordenación prevista por el Plan General.

3. Los Planes Parciales (PP) tendrán por objeto en el Suelo Urbanizable Sectorizado, desarrollar en detalle para cada sector la ordenación global prevista por el Plan General.

4. Los Planes Especiales (PE) en sus diversas modalidades, en determinación del Plan General, tendrán por objeto desarrollar sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, sistemas de espacios libres y equipamientos públicos, ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos, infraestructuras, establecer reservas de terrenos para patrimonio público de suelo, vincular el destino de los terrenos a viviendas protegidas u otros usos sociales y otras análogas.

5. Los Proyectos de Urbanización (PU) tendrán por objeto el llevar a la práctica las determinaciones del Plan General, Planes de Sectorización y los Planes Parciales, en cuanto a obras de urbanización: viabilidad, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

6. Los Proyectos de Obra (PO) tendrán por objeto la definición de las obras de implantación de edificios o de elementos puntuales de las infraestructuras de viabilidad, alcantarillado, agua, energía eléctrica, jardinería y otras análogas.

7. El contenido y tramitación de estos estudios y proyectos será el establecido en el Título I de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) y en la Legislación de Régimen Local.

Artículo 189. Ejecución del planeamiento.

Las determinaciones de los diferentes instrumentos de planeamiento se ejecutarán mediante la delimitación de unidades de ejecución, o mediante la ocupación directa cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 190. Ejecución mediante unidades de ejecución.

1. En Suelo Urbanizable se delimitarán unidades de ejecución para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística y el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

2. Las unidades de ejecución cuando no estén previstas en el planeamiento, se delimitarán por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de información pública y audiencia a los propietarios afectados durante 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, tal como se establece en el artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. La actuación se desarrollará por uno de los sistemas de actuación privados o públicos definidos y regulados en el Capítulo II del Título IV de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La elección del sistema de actuación, cuando no esté prevista en el planeamiento, se hará por el Ayuntamiento según los criterios y trámites del artículo 108 de dicha Ley.

Artículo 191. Ocupación directa.

1. El Ayuntamiento podrá obtener los suelos destinados a dotaciones, sin necesidad de delimitar unidades de ejecución, mediante expropiación u ocupación directa.

2. En el caso de ocupación directa, el Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos y otros bienes necesarios para la actuación de acuerdo con los criterios y procedimientos del artículo 140 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y podrá repercutir el coste de las expropiaciones y de las obras de implantación de servicios o infraestructuras a los propietarios de aquella unidad de ejecución en la que se deban hacer efectivos los derechos del expropiado, según lo establecido en el artículo 141 de la mencionada Ley.

Artículo 192. Plazos.

1. Las determinaciones de desarrollo y ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable, se harán en los plazos que

se establecen para cada uno de los sectores en los artículos 195 y 196 de estas Normas, y en los que establezca el correspondiente Plan de Sectorización o Plan Parcial.

2. En caso de que el planeamiento no establezca plazos, serán de aplicación subsidiaria los que establezca la legislación urbanística.

3. A efectos del cumplimiento de los plazos, se considerará como fecha de redacción de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obra, la de entrada en el Registro del Ayuntamiento de los correspondientes documentos.

Artículo 193. Condiciones generales de las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable ordenado y sectorizado (E).

1. El Suelo Urbanizable Ordenado se desarrollará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización, uno por cada unidad de ejecución definida en este Plan General.

2. Cada sector de Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante uno o varios Planes Parciales que ordenarán toda su superficie, y mediante uno o varios Proyectos de Urbanización. En los sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado se realizará previo a dicho trámite el correspondiente Plan de Sectorización.

3. Las superficies de referencia para el cálculo de la capacidad y edificabilidad y de la superficie de los terrenos de cesión obligatoria, serán las que figuran para cada sector en los artículos 195 y 196, pudiendo ser ajustadas por el Plan Parcial o el Proyecto de Urbanización hasta un 5 % por encima o por debajo. Cualquier incremento de superficie mayor se deberá vehicular mediante una Innovación del Plan General.

4. El Plan Parcial contemplará la ordenación y cesión al Ayuntamiento de los sistemas generales que estén incluidos dentro de su ámbito.

5. Los Sistemas Locales de jardines, áreas de juego de niños, zonas deportivas, centros docentes y otros equipamientos comunitarios de cesión obligatoria y gratuita, se proyectarán por los Planes Parciales en la cuantía y según los criterios de diseño establecidos en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Anexo del Reglamento de Planeamiento; incluirán aquellos sistemas locales que estén localizados en los Planos de Ordenación del Plan General. Su ejecución se incluirá en el o los proyectos de urbanización del sector.

6. El diseño de la red viaria, aparcamiento, redes de infraestructuras y otros elementos de urbanización se sujetará a lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículos 138 al 146 de estas Normas.

7. Las características de uso, intensidad, parcelación y edificación se definirán por el Plan Parcial cumpliendo las condiciones generales y específicas de zona que se establecen en estas Normas.

8. Los Planes Parciales deberán establecer la división en unidades de ejecución y fijar el sistema de actuación en cada una de ellas, así como los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y edificación; todo ello de acuerdo con los criterios del artículo 18 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

9. Los Planes Parciales tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación, que abarque conteniendo entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficial,

accesos y vías abiertas para la obra, carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona, conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.

c) Las medidas de protección y corrección de impactos que deban incorporarse a los mencionados proyectos se elaborarán con un grado de detalle suficiente, de manera que quede garantizada su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto. Las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico-administrativos, de obras y servicios.

d) El citado Plan de Restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra. El promotor del proyecto remitirá a la Dirección Provincial de la Agencia de Medio Ambiente, antes de dicho plazo, el documento que certifique la realización del Plan de Restauración referenciado.

e) Deberán incluir un estudio exhaustivo de las características geotécnicas de los terrenos y las medidas de protección frente a los riesgos de deslizamiento de tierras o inestabilidad de los terrenos si fuera necesario. Por otra parte, se incidirá en la aplicación de medidas correctoras para la disminución de la incidencia visual negativa del mismo, dado que presenta una elevada accesibilidad visual.

10. Los Planes Parciales incluirán las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos (inertes y urbanos) que se generen durante las fases de construcción y funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos. Para ello, entre otras medidas, el promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Ayuntamiento (o del Organismo en que éste delegue) los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y la Corporación Municipal para la correcta gestión de los citados residuos. Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y escombros y en su caso, a los vertederos al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, según la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 283/95 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

11. En las distintas fases de ejecución de las obras proyectadas se procederá a la realización de las siguientes acciones:

a) Humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

b) Garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

Artículo 194. Condiciones generales de las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable no sectorizado (E).

1. Las previsiones establecidas en el Plan General para el área de Suelo Urbanizable No Sectorizado se desarrollarán mediante la formulación y ejecución del correspondiente Plan de Sectorización, que cambiará la clasificación del suelo a Urbanizable Sectorizado u Ordenado según las determinaciones del mismo. El ámbito del Plan de Sectorización quedará referido a la total superficie del área delimitada en los planos de ordenación.

2. Mientras no se modifique la clasificación del Suelo Urbanizable No Sectorizado, éste se asimilará a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Paisaje, dada su ubicación, estando sujeto a las determinaciones que para la misma se establecen en el siguiente Título.

3. La formulación del correspondiente Plan de Sectorización deberá contener la justificación expresa de la necesidad de la misma, así como un estudio del grado de ejecución del planeamiento general, del modelo de desarrollo urbano por él adoptado y de la integración de la propuesta respecto a la ordenación estructural del Plan General.

4. El Plan de Sectorización se desarrollará conforme a los contenidos expresados en el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO 3

Fichas resumen de los sectores de planeamiento en suelo urbanizable

Artículo 195. Sectores de suelo urbanizable ordenado.

1. Sector núm. 1: SIO-1 (delimitado en Plano de Ordenación Completa núm. 3.1):

- Objetivos y condiciones generales de ordenación: Desarrollo de polígono industrial integrando industrias ya establecidas. Dotación de jardines y equipamientos. Se desarrollará mediante dos Unidades de Ejecución.

- Calificación del suelo: Zona de Extensión Industrial Intensidad I.

- Superficies:

Total: 24.552 m².

UE-1: 16.469 m².

Equipamiento Comercial y Social: 331,50 m².

Espacios Libres y Deportivo: 4.189,70 m².

UE-2: 8.083 m².

Equipamiento Comercial y Social: 162,44 m².

Espacios Libres y Deportivo: 501,84 m².

- Instrumento de desarrollo y gestión: Proyecto de Urbanización.

- Plazos: El Proyecto de Urbanización se redactará en el plazo máximo de 2 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

2. Sector núm. 2: SIO-2 (delimitado en Plano de Ordenación Completa núm. 3.1):

- Objetivos y condiciones generales de ordenación: Ordenación y regularización de un sector de suelo en el que se han ido estableciendo industrias de forma aislada. Dotación de jardines y equipamientos. Se desarrollará mediante dos Unidades de Ejecución.

- Calificación del suelo: Zona de Extensión Industrial Intensidad II.

- Superficies:

Total: 15.260 m².

UE-1: 7.814 m².

Equipamiento D+ C y S: 306 m².

Espacios Libres: 848 m².

UE-2: 7.446 m².

Equipamiento D + C y S: 307 m².

Espacios Libres: 693 m².

- Instrumento de desarrollo y gestión: Proyecto de Urbanización.

- Plazos: El Proyecto de Urbanización se redactará en el plazo máximo de 2 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 196. Sectores de suelo urbanizable sectorizado.

1. Sector núm. 1: SR-1 (delimitado en Plano de Ordenación Completa núm. 3.1):

- Objetivos y condiciones generales de ordenación: Extensión residencial al norte del Parque de El Salvador, completando el desarrollo del núcleo urbano de Pedroche de manera que desaparezca un vacío existente y se integren los sistemas generales existentes en esa zona con el resto del casco. Dotación de jardines y equipamientos.

- Calificación del suelo: Zona de Extensión Residencial.

- Determinaciones vinculantes: Trazado del viario que está representado en los planos.

- Superficies:

Total: 17.190 m².

Jardines: 1.720 m².

Equipamientos: 601 m².

- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.

- Plazos: El Plan Parcial se redactará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

2. Sector núm. 2: SR-2 (delimitado en Plano de Ordenación Completa núm. 3.1):

- Objetivos y condiciones generales de ordenación:

Desarrollo residencial en terrenos parcialmente urbanizados. Se estudiará con atención la fachada que conforme el límite Este del casco urbano. Dotación de jardines y equipamientos.

- Calificación del suelo: Zona de Extensión Residencial.

- Determinaciones vinculantes: Trazado del viario que está representado en los planos.

- Superficies:

Total: 18.552 m².

Jardines: 1.860 m².

Equipamientos: 645 m².

- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.

- Plazos: El Plan Parcial se redactará en el plazo máximo de 8 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

3. Sector núm. 3: SR-3 (delimitado en Plano de Ordenación Completa núm. 3.1):

- Objetivos y condiciones generales de ordenación: Desarrollo residencial para vivienda protegida en terrenos parcialmente ocupados por edificios en malas condiciones. Dotación de jardines y equipamientos.

- Calificación del suelo: Zona de Extensión Residencial. Vivienda protegida.

- Determinaciones vinculantes: No se establecen, si bien se intentarán rehabilitar los edificios existentes.

- Superficies:

Total: 6.697 m².
Jardines: 670 m².
Equipamientos: 235 m².

- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.

- Plazos: El Plan Parcial se redactará en el plazo máximo de 8 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

4. Sector núm. 4: ST-1 (delimitado en Plano de Ordenación Completa núm. 3.1).

5.

- Objetivos y condiciones generales de ordenación: Desarrollo de una bolsa de suelo destinada a servicios terciarios de apoyo a servicios existentes en la zona, y a otros de nueva creación que no estén presentes en el municipio. Se estudiarán con atención las fachadas que se creen en los accesos al casco urbano. Dotación de jardines y equipamientos.

- Calificación del suelo: Zona de Extensión Terciaria.

- Determinaciones vinculantes: Ubicación de las dotaciones de equipamientos y jardines en contacto con el límite del suelo urbano, a modo de colchón entre el uso residencial y el terciario.

- Superficies:

Total: 16.762 m².
Jardines: 1.676 m².
Equipamientos: 670 m².

- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.

- Plazos: El Plan Parcial se redactará en el plazo máximo de 4 años a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 197. Sectores de suelo urbanizable no sectorizado.

1. Sector núm. 1: SUNS1- Terrenos en torno al Campo Municipal de Deportes (delimitado en Plano de Ordenación Completa núm. 3.1):

- Superficie: 27.229 m².

- Objetivos: Reserva de terrenos para futuros crecimientos en torno al casco urbano.

- Calificación del suelo: Zona de Extensión Residencial.

- Instrumento de desarrollo: Plan de Sectorización.

TÍTULO VII

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 198. Ámbito de aplicación.

Las normas de este capítulo serán de aplicación a todo el territorio municipal de Pedroche clasificado como Suelo No Urbanizable; y subsidiariamente al clasificado como Suelo Urbano o Urbanizable en aquellos aspectos no contemplados por su normativa.

Artículo 199. Otra normativa aplicable.

1. Además de las normas contenidas en este capítulo, serán de aplicación las determinaciones del «Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba», en adelante PEPMF.

2. Las determinaciones de la normativa urbanística se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento

territorial y la legislación y normativa sectorial de agricultura, forestal, espacios naturales, aguas, minas, carreteras, vías pecuarias, fauna, caza y pesca, turismo, infraestructuras, y otras que afecten al territorio municipal, en especial las siguientes:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía.

- Ley 8/1984 de Reforma Agraria de Andalucía.

- Ley Forestal de Andalucía, de 15 de junio de 1992.

- Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio.

- Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, Ley 2/1989.

- Ley de Residuos, de 21 de abril de 1998.

- Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres de 1997, y Real Decreto 1193/1998.

- Ley de Carreteras, de 29 de Julio de 1988.

- Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001, de 12 de julio.

- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía.

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, de 12 de diciembre de 1995.

- Reglamento de Informe Ambiental, de 30 de abril de 1996.

- Reglamento de Calificación Ambiental, de 19 de diciembre de 1995.

- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, de la Junta de Andalucía, de 25 de noviembre de 2003.

- Reglamento de la Calidad del Aire, de 20 de febrero de 1996.

- Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía de 1998.

Artículo 200. Parcelaciones y divisiones de terrenos.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Ley de Reforma Agraria de Andalucía, Ley Forestal de Andalucía, Reglamentos, Normas y Ordenanzas que las desarrollen, y otras disposiciones de la Administración Agraria.

2. Según lo establecido en los artículos 52 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Suelo No Urbanizable se prohíben las parcelaciones urbanísticas, considerándose como tal cualquier división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma como se define en el artículo 201 de estas Normas.

3. Según lo establecido en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los actos de división de terrenos en el Suelo No Urbanizable deberán obtener una declaración municipal de innecesariedad de la licencia urbanística de parcelación, previamente a su autorización notarial o inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 201. Núcleo de población.

A efectos de lo establecido en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considerará que existe posibilidad de formación de un núcleo de población o se puede dar lugar a la constitución del mismo, cuando se den una o varias de las siguientes circunstancias:

1.^a Se efectúen divisiones de fincas de las que resulten lotes cuya dimensión sea inferior a 1 Ha de regadío, 2 Ha de vid y olivo, 3 Ha de otros cultivos de secano y 10 Ha de dehesa, monte, encinas, etc, excepto cuando se hagan con el fin de agruparlas a fincas colindantes.

2.ª Se establezcan o pretendan establecer servicios urbanísticos de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de las áreas urbanas; o se origine un asentamiento de población que requiera de este tipo de servicios.

3.ª Se construyan o pretendan construir edificaciones del tipo de las reguladas en los artículos 211 al 223 de estas Normas, que no cumplan las distancias mínimas al núcleo urbano, a otras edificaciones, parcela mínima vinculada u otras condiciones de implantación que se establecen en el Capítulo 3 de este Título.

Artículo 202. Acciones contra la formación de núcleo de población (E).

La concurrencia de cualquiera de los siguientes actos reveladores de posible parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable, ocurridos en parcelaciones realizadas en fincas rústicas mediante un plan o acto preconcebido o proyecto de urbanización, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la legislación urbanística vigente.

Dichos actos son los que siguen:

- Situaciones en las que puedan existir diversos titulares de un mismo terreno a los que corresponda el uso individualizado de una parte del mismo equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

- La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que informen al adquirente del carácter rústico de la finca, de su condición y compromiso para dedicarla al cultivo y explotación, y de todas las condiciones de edificación.

- Cuando se produzcan segregaciones apoyadas en publicidades fijas o provisionales en el terreno o en anuncios sueltos o insertos en medios de comunicación, relativa a oferta de venta de terrenos en Suelo No Urbanizable que no contengan los datos relativos a la aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del correspondiente Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

- Cuando las segregaciones se realicen acompañadas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y autorizadas por el Instituto Andaluz de Reforma Agraria (IARA), y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria de acuerdo con otros ejemplos de similares características de la zona.

CAPÍTULO 2

Normas de protección territorial

Artículo 203. Norma general.

Con el objeto de establecer una adecuada protección urbanística del medio físico y el paisaje, en el término municipal de Pedroche serán de aplicación las normas de protección de los artículos 14 al 28 del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF), y las de esta Sección, que desarrollan las determinaciones de dicho Plan Especial.

Artículo 204. Protección de recursos hidrológicos.

1. En orden a lo establecido en el artículo 14.1 del PEPMF, en los planos de información núm. 1.14 y 1.15 de este Plan General se delimita la «Zona de Protección de Ríos y Arroyos», en la que son de aplicación las determinaciones urbanísticas de limitación de usos y edificaciones que establece el mencionado artículo en orden a la protección de los recursos hidrológicos; así como las de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001.

2. En orden a lo establecido en dicha Ley y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, los proyectos de urbanización o de obras tendrán en cuenta los siguientes preceptos:

1.º Respetar la Zona de Servidumbre de 5 m de anchura paralela a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del Reglamento).

2.º Obtener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o del Guadiana, según la zona, para efectuar en la Zona de Policía de 100 m. de anchura paralela a los cauces (artículos 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento) cualquiera de las siguientes actuaciones:

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.
- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

3.ª A fin de proteger a personas y bienes, es aconsejable que la expansión y ordenación urbana respete las Zonas Inundables, mientras que, desde el Plan Hidrológico Nacional o instrumento legal equivalente, se promueve la obligatoriedad de tenerlas en consideración y se establezcan las limitaciones de uso de dichas Zonas, considerándose como tal las delimitadas por los niveles teóricos de las aguas en avenidas de periodos de retorno de 500 años (artículo 14 del Reglamento). El cálculo del caudal de tal avenida y la zona de inundación ocupada por la misma le compete realizarlo al promotor o interesado en establecer construcciones en las márgenes de los cauces.

4.º Obtener autorización/concesión previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o del Guadiana, para el uso o las obras dentro del Dominio Público Hidráulico (artículos 51 al 77, 126 al 127 y 136 del Reglamento).

5.ª Obtener concesión administrativa otorgada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o del Guadiana, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (artículos 122 al 125 del Reglamento) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (artículos 84 al 88 del Reglamento) o la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas (Disposición Transitoria 2.ª, 3.ª y 4.ª de la Ley).

6.ª Obtener autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o del Guadiana para efectuar el vertido de aguas y productos residuales (artículos 245 y siguientes del Reglamento).

Asimismo, las actividades agrícolas o ganaderas deberán adoptar las medidas de protección para zonas vulnerables indicadas en el RD de 16 de febrero de 1996 de Protección contra la contaminación producida por nitratos procedentes de fuentes agrarias, y sujetarse a las recomendaciones del Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Consejería de Agricultura y Pesca.

3. A efectos de lo dispuesto en el artículo 173.7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, en los planos de información núm. 1.14 y 1.15 se delimita el perímetro de las captaciones de agua que abastecen al municipio. En dicho perímetro serán de aplicación las condiciones a los usos y edificaciones establecidas en el mencionado artículo.

Artículo 205. Protección de la vegetación.

1. En orden a lo establecido en el artículo 15 del PEPMF, se considerará masa arbórea a los elementos o comunidades

vegetales que se sitúen en cualquier sistema general o local, en zonas de uso o de dominio público, en zonas de protección de infraestructuras, y en zonas catalogadas o expresamente delimitadas en los planos de información núm. 1.14 y 1.15 de este Plan General. En estos sistemas y zonas, la tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. Se deberán recoger las determinaciones del Catálogo Andaluz de Árboles Singulares que se encuentra actualmente en realización una vez que éste se encuentre completado.

Artículo 206. Protección del suelo.

1. En virtud de lo establecido en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y el artículo 17 del PEPMF, en orden a la protección del suelo, los proyectos de actuaciones que comporten movimientos de tierras en terrenos con pendiente superior al 15% o en los que se afecte a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen de tierra removida mayor de 5.000 m³, deberán contener un Estudio de Impacto Ambiental en los términos de los artículos 36 al 40 de estas Normas, para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

Artículo 207. Protección del paisaje.

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 18.3 del PEPMF, se prohíbe la instalación de elementos de publicidad en los terrenos calificados como sistema o como suelo no urbanizable de especial protección, excepto los carteles o indicadores informativos que instale el Ayuntamiento u otra Administración Pública para facilitar el uso público de estos espacios.

2. Las Administraciones Públicas promoverán la eliminación de los vertidos de escombros incontrolados en el término municipal y la canalización de dichos vertidos hacia vertederos controlados.

Artículo 208. Protección de los yacimientos arqueológicos.

1. En virtud de lo establecido en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, forman parte de dicho patrimonio los bienes inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie o en el subsuelo.

2. En los yacimientos arqueológicos catalogados, o que puedan ser catalogados, por la Consejería de Cultura, serán de aplicación las siguientes normas:

- Sólo se permitirán los usos y actividades que se relacionan en el artículo 34 del PEPMF, en las condiciones que allí se establecen.

- Para la obtención de licencia municipal será necesario aportar un Estudio Arqueológico en el que se valorarán las repercusiones de la actividad o instalación sobre los yacimientos; así como obtener autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del PEPMF.

- Cualquier actividad que implique modificación del subsuelo, requiera o no licencia municipal, deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura.

3. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 5.º de la Ley 1/91 de Andalucía, y el artículo 19 del PEPMF.

4. Cualquier actuación que se quiera realizar cercana a los yacimientos señalados en los planos de información núm.

1.14 y 1.15, estará sujeta a la remisión de un informe favorable de la Consejería de Cultura.

CAPÍTULO 3

Normas generales de uso y edificación

Artículo 209. Norma general.

El uso del suelo y la edificación en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Pedroche se regulará por la legislación y normativa agraria y otras sectoriales que lo afecten, por el PEPMF, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba, y por lo dispuesto en estas Normas en aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 210. Régimen de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones en el Suelo No Urbanizable se sujetarán, en el orden urbanístico, a las siguientes reglas generales:

1.ª No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, infraestructuras, servicios, equipamientos y dotaciones. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento mediante la correspondiente licencia municipal.

2.ª Podrán autorizarse por el Ayuntamiento previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, tal como se define en el artículo 24 de estas Normas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar vinculada a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en las normas específicas de zona del Capítulo 4 de este Título, se establece un régimen de mayores limitaciones a los usos y edificios en las zonas calificadas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con el fin de evitar que se transforme su destino o se lesionen los valores específicos que se pretenden proteger.

Artículo 211. Construcciones agrícolas.

1. Se considerarán construcciones agrícolas a aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agraria o ganadera que guarden relación con su naturaleza, extensión y utilización; considerándose como tales las siguientes:

- a) Cercas y vallados.
- b) Captaciones de agua, depósitos, canales, transformadores, y otras instalaciones al servicio de una sola explotación.
- c) Invernaderos.
- d) Casetas para guarda de aperos, de una superficie construida máxima de 10 m².
- e) Silos, graneros, almacenes de productos agrarios, garajes de maquinaria, y otras construcciones auxiliares al servicio

de la explotación, con una superficie máxima de 120 m² y una altura máxima de 1 planta y 5 m.

f) Establos, cuadras, vaquerías y granjas vinculadas a una sola explotación que guarden una dependencia y proporción adecuada a los aprovechamientos de la finca y que no alberguen más de 100 madres de cría o 55 cabezas de cebo de ganado vacuno, 500 madres de cría de ovejas, cabras o conejos, 100 madres de cría o 500 cabezas de cebo de porcino, y 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde de aves.

g) Industrias de embalaje, envasado o primera transformación de productos agrarios al servicio de una sola explotación y que tengan menos de 1.000 m² de superficie en planta; excepto las almazaras.

h) Vivienda al servicio de la explotación agraria o ganadera, siempre que quede convenientemente justificada la vinculación de la vivienda a la explotación.

2. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones generales de implantación:

a) Vinculación agraria: Las construcciones deberán estar vinculadas a una explotación agraria en funcionamiento y que cumpla las condiciones de superficie mínima establecidas en el artículo 201 de estas Normas, y otras que establezca la normativa de la Administración Agraria. El Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones en parcelas de menor superficie siempre y cuando se trate de parcelas históricas.

b) Distancia mínima a núcleos urbanos será 500 m.

c) Distancia mínima a carreteras será 50 m.

Estas dos condiciones podrán ser eximidas por el Ayuntamiento cuando se trate de edificaciones de implantación histórica.

d) Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 5 % de la superficie total de la parcela, excepto los invernaderos para los que no se establece límite.

e) Distancia a linderos: 25 m en parcelas de regadío y 50 m en parcelas de secano.

f) Alturas: una o dos plantas (7 m).

Además deberán cumplir las condiciones generales de edificación establecidas en el artículo 224, las normas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las de prevención ambiental de los artículos 35 al 40.

3. Las cercas y vallados que tengan finalidad cinegética se adecuarán a lo establecido en el artículo 16 del PEPMF.

4. Los invernaderos y las casetas de aperos tendrán el carácter de construcciones efímeras, carecerán de cimentación y su construcción se resolverá con estructuras y materiales ligeros.

5. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías, así como las industrias del apartado g) del punto 1 no se podrán situar a menos de 200 m de cualquier edificio de vivienda no integrado en la misma parcela: en el proyecto de implantación se deberá contemplar la depuración de las aguas residuales con un sistema homologado, así como una estimación de los residuos sólidos generados y solución a la gestión de los mismos. Se prohíbe el vertido directo a los cauces o al suelo de cualquier tipo de residuo.

6. En virtud de lo establecido en el artículo 24 del PEPMF, los proyectos de edificios agrícolas que incluyan vivienda vinculada a la explotación, se sujetarán a las condiciones y trámites establecidos para ese uso en los artículos 24 y 221 de estas Normas.

Artículo 212. Construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de carreteras.

1. Se considerarán construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las carreteras, las siguientes:

a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública, tales como plantas de hormigonado, depósitos, almacenes, construcciones efímeras a pie de obra, etc.

b) Instalaciones y construcciones para el entretenimiento de la obra pública, una vez construida: edificios de control, almacenes y talleres de mantenimiento, etc.

c) Instalaciones y construcciones al servicio de la carretera: incluye exclusivamente las estaciones de servicio con pequeños talleres anejos de reparación de automóviles, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, puestos de socorro y áreas de servicio siempre que estén vinculadas al proyecto de construcción de la autopista o carretera.

La edificación de servicios de carreteras podrá contar con una vivienda dentro del propio edificio que no supere el 30 % de la superficie construida total.

2. Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones generales de implantación:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos será 500 m.

b) Distancia mínima a eje de carreteras será 25 m sin perjuicio de lo establecido por la legislación específica de carreteras.

c) Distancia máxima a eje de carreteras será 100 m.

d) Distancia a otras edificaciones: 250 m. salvo que se agrupen en áreas de servicios.

3. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la obra pública se regularán por la legislación específica de carreteras, embalses, etc., por lo establecido en el PEPMF y por las determinaciones de prevención ambiental de los artículos 35 al 40. Los edificios se adecuarán, además a las condiciones de edificación del artículo 224 de estas Normas.

Artículo 213. Actuaciones de interés público.

1. Dentro de este concepto se engloban todas aquellas edificaciones no residenciales cuya implantación en el Suelo No Urbanizable puede ser autorizada con las condiciones y los trámites de los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículos 24 y 210 de estas Normas.

2. En función de lo establecido en dichos artículos y en el PEPMF, se considerarán dentro de este concepto las siguientes:

a) Grandes instalaciones agropecuarias.

b) Instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

c) Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

d) Edificaciones públicas singulares que hayan de emplazarse en medio rural.

e) Industrias que hayan de emplazarse en el medio rural.

f) Infraestructuras.

3. Todos estos usos, para poder ser autorizados, deberán disponer de una declaración de utilidad pública o justificar el interés social de la actuación y, en su caso, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, según los trámites que se especifican en el artículo 24 de estas Normas, así como tener aprobado el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación conforme a los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 214. Grandes instalaciones agropecuarias.

1. Se considerarán grandes instalaciones agropecuarias aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos, que excedan de las necesidades o servicios de una cons-

trucción agrícola o produzcan un impacto que no pueda ser absorbido por los medios normales, incluyéndose los siguientes tipos:

- a) Establos, cuadras, vaquerías y granjas que no entren en los supuestos del apartado 1.f. del artículo 211, y las de cría de especies no autóctonas.
- b) Industrias para la primera transformación de los productos, tales como lagares, almazaras, bodegas o secaderos e instalaciones destinadas a la apicultura.
- c) Piscifactorías.
- d) Aserraderos y explotaciones forestales.
- e) En general, cualquier construcción, obra o instalación vinculada a la actividad agraria y que esté al servicio de más de una explotación. Las industrias de embalaje-ensado o primera transformación de productos agrarios al servicio de dos o más explotaciones o con una superficie en planta de más de 1.000 m², se regularán por lo establecido en el artículo 218 en cuanto al uso industrial.

2. Estas instalaciones cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

- a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.
- b) Distancia mínima a eje de carretera: 100 m.
- c) Distancia mínima a otros edificios principales de parcelas colindantes: 250 m.
- d) Distancia mínima a linderos: 20 m. de separación a los linderos de la parcela.
- e) Altura: una o dos plantas (7m). Podrá rebasar dicha altura previa justificación detallada.

Además deberán ajustarse a las condiciones de edificación del artículo 224 y a las de la zona en las que se sitúen.

3. Las instalaciones ganaderas deberán prever en el proyecto de implantación la depuración de las aguas residuales con un sistema homologado, así como una estimación de los residuos orgánicos. Las instalaciones de reciclaje (incluidos los estercoleros, balsas de alpechín, etc.) deberán cumplir las distancias establecidas en el número 2 de este artículo.

4. Las piscifactorías se adecuarán a lo establecido en la legislación sectorial de aguas y pesca y el artículo 14.1.d) del PEPMF.

5. Asimismo, serán de aplicación las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental de los artículos 35 al 40 de estas Normas.

Artículo 215. Instalaciones extractivas.

Las instalaciones vinculadas a actividades extractivas se regularán por lo establecido en la legislación sectorial aplicable (Ley de Minas y Real Decreto 2994/1982 sobre Restauración de Espacios Naturales), en el artículo 23 del PEPMF, en el artículo 52 de las NNSS en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba, en las normas particulares de zona y en los procedimientos de prevención ambiental de los artículos 35 al 40 de estas Normas. Si comportan edificaciones, éstas deberán cumplir las condiciones del artículo 224 de estas Normas.

Artículo 216. Instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

1. Se consideran instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural, a aquéllas relacionadas con el ocio y el disfrute del tiempo libre que hayan de situarse en el medio rural. Comprenden los siguientes tipos según se definen en el anexo núm. III del PEPMF:

a) Instalaciones para el disfrute de la naturaleza y el tiempo libre, básicamente no edificadas: adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, e instalaciones no permanentes de restauración.

b) Campamentos de turismo.

c) Parques de atracciones.

d) Edificios vinculados a usos de restauración y turísticos, que se sitúan a menudo junto a las carreteras: comercio de restauración (ventas, bares, restaurantes), salas de reunión (pubs, discotecas) y hospedaje (hoteles, moteles, hostales).

e) Salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre.

2. Los edificios e instalaciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones de implantación:

a) Distancia mínima a eje de carreteras: 50 m.

b) Distancia mínima a edificios principales de otras parcelas: 100 m.

c) Ocupación: la edificación ocupará un máximo del 10 % de la superficie de la parcela.

d) Distancia mínima a linderos: 10 m.

e) Altura: máximo de una planta.

Además deberán cumplir las determinaciones del artículo 26 del PEPMF, las condiciones de edificación del artículo 224 de estas Normas, las de la zona en la que se sitúen y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 217. Edificaciones públicas singulares.

1. Se consideran dentro de este concepto los edificios e instalaciones que alberguen usos de dotaciones y servicios públicos que, siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública, hayan de emplazarse en el medio rural para satisfacer sus necesidades funcionales. Son las siguientes:

a) Instalaciones militares.

b) Hoteles y Paradores vinculados a parajes de interés paisajístico o cinegético.

c) Edificaciones religiosas.

d) Cárceles y centros de rehabilitación.

e) Centros docentes, sanitarios y hospitalarios, residencias y albergues.

f) Cementerios.

g) Equipamiento social.

2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones de implantación:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m.

b) Distancia mínima a ejes de carreteras: 50 m.

c) Distancia mínima a otros edificios de parcelas colindantes: 100 m.

d) Distancia mínima a linderos: 20 m.

e) Altura: máximo de dos plantas (7m).

Además se cumplirán las condiciones de edificación del artículo 224 de estas Normas, las de la zona en la que se sitúen y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 218. Industrias.

1. Comprende los edificios e instalaciones vinculadas a usos de carácter industrial que por su relación con la actividad agraria o por ser incompatibles con el medio urbano deban de

implantarse necesariamente en el medio rural. No se incluyen los almacenes e industrias de envasado, embalaje o primera transformación vinculados a una sola explotación agraria y con menos de 1.000 m² de superficie, que se regulan por lo establecido en el artículo 211.

Podrán albergar una vivienda para el guarda.

2. Estas construcciones se adecuarán a las siguientes condiciones de implantación:

- a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 2.000 m
- b) Distancia mínima a ejes de carreteras: 200 m.
- c) Distancia mínima a otras edificaciones principales de parcelas colindantes: 500 m, a no ser que se pretenda el aprovechamiento de los servicios comunes por ambas.
- d) Superficie máxima ocupable por la edificación: 50 % de la parcela.
- e) Distancia mínima a linderos: 25 m.
- f) Altura: dos plantas o 7 m. Si se necesita superar dicha altura deberá justificarse debidamente.

Además cumplirán las condiciones de edificación del artículo 224 de estas Normas, las normas específicas de la zona en la que se sitúen y en su caso las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 219. Infraestructuras.

1. Comprende las construcciones e instalaciones propias de las actividades relacionadas con el movimiento de las personas y mercancías y los servicios básicos de abastecimiento de agua, energía, telecomunicaciones, saneamiento y defensa de poblaciones, eliminación o tratamiento de residuos, transportes y otros de interés general. Se excluyen las infraestructuras de servicio a un solo edificio o explotación. Podrán albergar viviendas para el personal de mantenimiento permanente.

2. Estas instalaciones se regularán por lo establecido en la legislación y normativa sectorial de cada actividad, en el PEPMF y en las normas de zona del Capítulo 4 de este Título. Si comportan edificios, éstos se adecuarán a las Normas de Edificación del artículo 224, además de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Altura: dos plantas o 7 m. Si se necesita superar dicha altura deberá justificarse debidamente.
- b) Distancia mínima a linderos: 25 m aunque deberá ajustarse a la legislación específica de cada infraestructura.

3. La apertura de caminos y pistas estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística y, si no está incluida en un Plan o Proyecto aprobado, deberá justificarse en función de las necesidades de la explotación agraria o del acceso a alguna de las construcciones o instalaciones definidas en el artículo 211. Las obras deberán adecuarse a las condiciones establecidas en el PEPMF, en especial lo referido en los artículos 17 y 22.

4. Asimismo, serán de aplicación las condiciones derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 220. Viviendas.

1. En este concepto se incluyen los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, con los siguientes tipos:

- a) Vivienda ligada a la explotación agraria.
- b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.
- c) Vivienda-guardería de complejos en el medio rural.

2. A los efectos de estas Normas, se entiende como vivienda unifamiliar aquella edificación unitaria que contiene las dependencias y servicios para alojar a una unidad familiar.

Artículo 221. Vivienda ligada a la explotación agraria.

1. Se entiende como tal la vivienda familiar y de uso permanente en la misma finca que una explotación agraria o ganadera y cuyo promotor ostenta la actividad principal.

2. Estas viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

- a) Vinculación agraria: se deberá demostrar por un lado la vinculación de la vivienda a una explotación agraria o ganadera que cumpla los tamaños mínimos y otras normas de la Administración agraria, y por otro la necesidad de la vivienda para la explotación.
- b) Distancia mínima a núcleos urbanos: 1.000 m.
- c) Distancia mínima a carreteras: 100 m.
- d) Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m.
- e) Distancia mínima a linderos: 15 m.
- f) Altura: una o dos plantas (6,5 m).
- g) Ocupación máxima de la parcela por la edificación residencial: 2 % con un máximo de 250 m².
- h) Parcela mínima: la determinada para cada tipo de cultivo en el art. 201.

Además, deberán cumplir las condiciones de edificación del artículo 224 y las de la zona en la que se sitúen, y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 222. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.

1. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal con la finalidad exclusiva de atención a obras públicas, carreteras u otras infraestructuras territoriales.

2. Estos edificios deberán situarse en terrenos propiedad de la Administración Pública o empresa titular de la obra pública y contemplarse en un proyecto redactado por dicha Administración o empresa. Además, cumplirán las condiciones de edificación del artículo 224 y las específicas de la zona en la que se sitúen, y en su caso las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 223. Vivienda-guardería de complejo en el medio rural.

1. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

2. Estas viviendas deberán integrarse en la parcela del edificio o complejo al cual sirven, y estar previstas en un proyecto promovido por la Administración o empresa titular; y se sujetarán a las condiciones de implantación establecidas para estos edificios y complejos en los artículos 217 y 224 de estas Normas, y, en su caso a las derivadas de los procedimientos de prevención ambiental del Título I.

Artículo 224. Condiciones generales de la edificación.

1. Acceso: Los edificios deberán tener acceso rodado mediante carretera, camino público existente o camino de nuevo trazado que deberá proyectarse por el promotor del edificio, y cumplir las condiciones establecidas en el artículo 219 de estas Normas y el PEPMF.

2. Movimiento de tierras: Cuando la topografía del terreno exija para la implantación de la edificación la realización de movimiento de tierras, éstos no podrán dar lugar a desmontes

o terraplenes de altura mayor de 1,5 m, que se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m; y en el proyecto se resolverá dentro de la parcela la circulación de las aguas pluviales. Los proyectos que conlleven la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15 % o que afecten a una superficie de más de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, deberán sujetarse a los requisitos y trámites del artículo 40 de estas Normas.

Se garantizará la estabilidad de los citados taludes mediante vegetación. Se pondrá especial cuidado en alterar lo menos posible la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

3. Protección del arbolado: Las obras no podrán conllevar la tala de ningún ejemplar arbóreo autóctono, debiendo conservarse integrado en el espacio no edificado de la parcela.

4. Abastecimiento de agua: En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías de los abastecimientos de agua, los proyectos deberán garantizar el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, que se calculará según se establece en el artículo 138 de estas Normas, a partir de la red municipal o de manera autónoma. En el segundo caso, se deberá justificar la potabilidad del agua aportando los datos y análisis establecidos por la Administración sanitaria. Asimismo se cumplirá lo establecido en el artículo 14.5 del PEPMF.

5. Saneamiento y eliminación de residuos: Los proyectos de edificios deberán prever la conexión con la red municipal de alcantarillado, o caso de no ser posible, un sistema autónomo de depuración de las aguas residuales mediante alguno de los sistemas homologados, tal que los vertidos posteriores al terreno o a los cauces se ajusten a la capacidad de autodepuración del cauce o acuífero en función de lo establecido en la legislación de aguas, el artículo 14.4 del PEPMF y la norma tecnológica «NTE-ISA-instalaciones de Alcantarillado-Depuración». Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados.

Igualmente, se preverá el sistema de eliminación o traslado hasta un vertedero público de los residuos sólidos. Si se precisa implantar un vertedero, se incluirá en el proyecto y para la obtención de la licencia urbanística se seguirán los trámites y condiciones establecidos en el artículo 27 del PEPMF.

6. Otras infraestructuras: las obras para la implantación de infraestructuras de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía u otras que puedan implantarse, se adecuarán a lo establecido en el artículo 22 del PEPMF en cuanto a minimizar el impacto ambiental.

7. Condiciones de volumen: Los edificios no superarán una altura reguladora de dos plantas y 7 m ó 6,5 m en el caso de viviendas; excepto en los edificios de instalaciones agropecuarias, industrias y elementos de las infraestructuras, cuando en la solicitud de licencia se justifique una mayor altura por necesidades ineludibles de la actividad.

La cubierta será generalmente inclinada con una pendiente máxima del 30 % y de teja cerámica.

8. Condiciones estéticas: las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente rural en el que se sitúen. Para ello, cumplirán las siguientes condiciones:

- La composición de fachadas, cubierta, huecos y otros elementos arquitectónicos se adecuará a los modelos de la arquitectura tradicional de la zona; excepto en las construcciones cuya actividad exija un diseño específico.

- Todas las paredes tendrán tratamiento de fachada, prohibiéndose las medianeras; y se tratarán con materiales y colores adecuados al entorno.

- Las cubiertas inclinadas serán de teja, excepto en las edificaciones agropecuarias o edificaciones auxiliares en las que se permitirán otros materiales homologados.

9. Condiciones higiénicas: los edificios en el Suelo No Urbanizable cumplirán las condiciones de habitabilidad, higiene y seguridad que establezca la normativa general de edificación y específica de la actividad.

Artículo 225. Cercas y cerramientos.

En caso de que la parcela precise de cerramiento, su parte de fábrica maciza (preferentemente de mampostería) no superará los 80 cm de altura medidos en la parte exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con cerramientos transparentes (reja, malla, vegetal, empalizadas, setos, arbolado). Excepcionalmente se podrán autorizar cerramientos macizos de altura superior en el caso de edificios o instalaciones en las que se justifique por sus especiales requerimientos de protección y seguridad (cárceles, instalaciones militares, etc.).

Artículo 226. Obras en edificios existentes.

1. Las obras en edificios existentes podrán ser de dos tipos:

a) Obras de reconstrucción o reforma que no impliquen aumento de más del 50 % del volumen edificado existente o que haya existido, ni supongan cambio a un uso no agrario.

b) Obras de ampliación con incremento de más del 50 % del techo edificado, u obras que impliquen cambio a un uso no agrario.

2. Las obras del tipo a) deberán cumplir las determinaciones del artículo 224 de estas Normas. En las del tipo b) serán de aplicación todas las determinaciones de este Capítulo que se exigen para las edificaciones de nueva planta.

CAPÍTULO 4

Normas específicas del suelo no urbanizable de especial protección

Artículo 227. Criterio general (E).

1. En las zonas que se regulan en esta Sección, el objetivo de la ordenación urbanística es la protección de los valores hídricos, ecológicos, paisajísticos, culturales y agrarios del territorio municipal, o de los elementos de las infraestructuras territoriales; junto con la regulación de los usos y edificios compatibles con la preservación de estos valores.

2. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección está integrado por las siguientes zonas:

Zonas de Protecciones Sectoriales:

- Protección de Infraestructuras.
- Protección de Vías Pecuarias.
- Protección de Ríos y Arroyos.
- Protección de Elementos Singulares.
- Protección de Yacimientos Arqueológicos.

Zonas de Protección de los Valores Ecológicos y Paisajísticos:

- Protección de Parajes Singulares.
- Protección del Paisaje.

Sección 1.ª Zonas de protecciones sectoriales

Artículo 228. Zona de especial protección de infraestructuras (E).

1. Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial o el planeamiento definen con la finalidad de proteger las infraestructuras territoriales; la integran las subzonas siguientes:

1.a) Protección de las carreteras.

1.b) Protección de la conducción general, captaciones y depósitos de agua.

1.c) Protección de líneas eléctricas.

2. La subzona de «protección de las carreteras» comprende una franja de 25 m a ambos lados de la carretera, medida a partir de la arista exterior de la calzada. En esta franja, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en la legislación de carreteras (Ley de Carreteras de 9 de diciembre de 1974, Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988, Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, y otras normas de aplicación).

Será necesaria la licencia previa del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurren por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

3. La subzona de «protección de la conducción general, captaciones y depósitos de agua» comprende una franja de 50 m. alrededor de las captaciones y depósitos, y de 10 m con centro en el eje de la conducción de agua. En esta zona, se prohíben las edificaciones de carácter permanente, pudiendo autorizarse otros usos, obras o edificaciones siempre que no lesionen a la infraestructura protegida.

4. La subzona de «protección de líneas eléctricas» comprende una franja de 20 m con centro en el eje de la línea eléctrica. En esta zona, será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1978, prohibiéndose cualquier edificio o construcción.

5. Además, serán de aplicación las normas generales del Capítulo 3 de este Título, y las normas de la zona contigua cuando la legislación sectorial remita a la Normativa Urbanística.

Artículo 229. Zona de especial protección de vías pecuarias (E).

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias, por lo que los usos autorizables son los tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero, los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola y las funciones ambientales propias de los mismos.

2. Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial o el planeamiento definen con la finalidad de proteger y clasificar las vías pecuarias existentes en el municipio.

3. Se señalarán los emplazamientos de cañadas, coladas, cordeles, veredas, descansaderos, majadas y abrevaderos, delimitando su extensión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 570 del Código Civil, y adoptando las medidas oportunas para su conservación de acuerdo con la normativa vigente.

4. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística, previo informe favorable del organismo competente, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías.

5. En esta zona será de aplicación el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía de 1998, el PEPMF y las Normas de la zona contigua.

Artículo 230. Zona de especial protección de ríos y arroyos (E).

1. Constituyen esta zona los terrenos ocupados por las franjas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, tal como vienen definidas en el RD 1/2001 de 20 de julio (texto refundido de la Ley de Aguas), y que comprende 100 m de ancho a cada lado de las corrientes de agua, lagos, lagunas y embalses.

2. En esta zona, los usos y obras se adecuarán a la regulación establecida en la legislación de aguas, en el artículo 14.1 del PEPMF, las Normas Generales del Capítulo 3 de este Título y las Normas de la zona contigua: si bien no se permite la ocupación de las zonas de afección con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que se facilite el drenaje de las zonas inundables.

3. La legislación de aguas, además de a estas zonas, será aplicable a cualquier otro cauce integrante del dominio público hidráulico según se define en dicha legislación.

Artículo 231. Zona de especial protección de elementos singulares (E).

1. Esta zona está integrada por elementos singulares diseminados por el término municipal y sus ámbitos de protección.

2. Dentro de esta clasificación consideramos las fuentes y pozos: son elementos de titularidad pública que forman parte del dominio público hidráulico tal como viene definido en la Ley de Aguas, teniendo el mismo régimen de protección y servidumbres descritos en el artículo anterior.

Su ubicación se recoge en los Planos de Información núm. 1.3, 1.14 y 1.15 de este Plan General.

Artículo 232. Zona de especial protección de yacimientos arqueológicos (E).

1. Corresponden a esta zona los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable que son elementos singulares de especial valor histórico y que por ello deben ser objeto de una especial protección.

2. Se incluyen todos los poblados y asentamientos esparcidos por el término municipal y que se encuentran inventariados por el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico e inscritos genéricamente en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz. Además se recoge la existencia de un puente romano sobre el Arroyo Sta. María.

Su ubicación se encuentra en los Planos de Información núm. 1.3, 1.14 y 1.15 de este Plan General.

3. En esta zona se permite cualquiera de las actividades definidas anteriormente para el Suelo No Urbanizable, previo informe favorable vinculante de la Consejería de Cultura.

Sección 2.ª Zonas de protección de los valores ecológicos y paisajísticos

Artículo 233. Definición (E).

Estas zonas están integradas por los terrenos que el Plan General considera que se deben proteger por su calidad y fragilidad, por su cuenca visual apreciable desde el núcleo urbano o por ser elementos significativos del paisaje.

Artículo 234. Zona de especial protección de parajes singulares (E).

1. Delimitación:

- Dentro de «Parajes singulares» nos encontramos el conjunto formado por el Arroyo Sta. María desde su paso por la

Ermita de Piedras Santas hasta el encuentro con la carretera a Dos Torres, según viene definido en los Planos de Ordenación Estructural núm. 2.1 y 2.2.

2. Objetivos:

- Limitar los usos y actividades permitidos a fin de proteger sus valores naturales y conservar el ecosistema.
- Potenciar una zona de expansión de la población que acoja determinadas tradiciones populares, con clara vocación de Parque Rural.

3. Condiciones de edificación:

- Se prohíben todo tipo de nuevas edificaciones.

4. Actuaciones permitidas:

- Tan sólo se permitirán los tratamientos de recuperación y mejora ambiental compatibles con la conservación del ecosistema, prohibiéndose cualquier actuación que altere su carácter natural.
- Se prohíbe cualquier edificación, obra o movimiento de tierras que no vaya encaminado a la conservación de la ermita o su acceso.

Artículo 235. Zona de especial protección del paisaje (E).

1. Delimitación:

- Se establece un entorno de protección paisajística del núcleo urbano que comprende los terrenos con características de hito relevante o fondo visual característico, según viene definido en los Planos de Ordenación Estructural núm. 2.1 y 2.2.

2. Objetivos:

- Mejorar la percepción visual tanto desde el núcleo urbano como desde la lejanía hacia el mismo.
- Fomentar las actuaciones de recuperación paisajística.

3. Condiciones de edificación:

- Se prohíben todo tipo de nuevas edificaciones, y cualquier edificación o construcción industrial.

4. Actuaciones permitidas:

- Las adecuaciones naturalistas y parques rurales o periurbanos, que no impliquen ninguna alteración de la topografía originaria de los terrenos.
- Las infraestructuras territoriales que deban localizarse en esta zona, en cuyo caso será preceptiva la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental.
- Las instalaciones agrarias y agropecuarias existentes en la actualidad que cumplan las condiciones estéticas del punto núm. 5. En el caso de no cumplirlas o no adaptarse a dichas condiciones en un plazo máximo de un año tras la aprobación definitiva del Plan General, pasarán a ser edificios e instalaciones «fuera de ordenación», pudiendo ser objeto solamente de pequeñas reparaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene.

5. Condiciones estéticas:

- Todos los paños de pared vista se tratarán con el mismo carácter de fachada.

- Los materiales y colores de terminación de fachada serán los tradicionales, con texturas lisas y color en general blanco.

- Las cubiertas serán inclinadas de teja u otros materiales tradicionales de la zona.

- Los elementos de cierre de las parcelas o vallados interiores serán de madera o mampostería, de una altura máxima de 1,20 m.

- La altura máxima permitida en las edificaciones es de cinco (5) metros.

CAPÍTULO 5

Normas específicas del suelo no urbanizable natural o rural

Artículo 236. Criterio general.

1. En este Capítulo el objetivo de la ordenación urbanística es la regulación de los edificios e instalaciones necesarios para el desarrollo de las actividades agrarias y otras propias del medio rural, o autorizables en función de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Esta categoría del Suelo No Urbanizable incluye además de los suelos en los que se quiere preservar su carácter rural por existir valores agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos, aquéllos que no se consideran adecuados para el desarrollo urbano por presentar riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, así como riesgos de accidentes derivados de las actividades o usos desarrollados en los mismos.

3. Las Zonas del Suelo No Urbanizable Natural o Rural son las siguientes:

- Superficies forestales y naturales.
- Superficies de carácter rural.

4. Los límites de las zonas son los que se reflejan en el Plano de Ordenación Estructural núm. 2.1 del Plan General.

Artículo 237. Superficies forestales y naturales.

1. Delimitación:

- Las Superficies forestales y naturales están integradas por los espacios de monte y dehesa con una calidad paisajística medio-alta y una gran fragilidad, donde la vegetación es más densa.

2. Uso característico:

- Construcciones agrícolas, en las condiciones del artículo 211.

3. Usos compatibles:

- Construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de carreteras, en las condiciones del artículo 212.
- Grandes instalaciones agropecuarias, en las condiciones del artículo 214.
- Instalaciones turísticas y recreativas, en las condiciones del artículo 216.
- Industrias, en las condiciones del artículo 218.
- Viviendas ligadas a la explotación agraria, en las condiciones del artículo 221.

4. Usos prohibidos:

- Se prohíben las demás instalaciones y edificios.

Artículo 238. Superficies de carácter rural.

1. Delimitación:

- Se incluyen en esta zona los terrenos del Suelo No Urbanizable en general ocupados por cultivos de secano, pastos o zonas sin cultivar, de menor densidad vegetal, que por su situación o sus condiciones físicas actuales no se consideraran adecuados para el desarrollo urbano.

2. Uso característico:

- Construcciones agrícolas, en las condiciones del artículo 211.

3. Usos compatibles:

- Construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de carreteras, en las condiciones del artículo 212.

- Actuaciones de interés público, en las condiciones del artículo 213.

- Grandes instalaciones agropecuarias, en las condiciones del artículo 214.

- Instalaciones extractivas, en las condiciones del artículo 215. En las zonas de yacimientos arqueológicos deberán contar con informe previo favorable de la Consejería de Cultura.

- Instalaciones turísticas y recreativas, en las condiciones del artículo 216.

- Edificios públicos singulares, en las condiciones del artículo 217.

- Industrias, en las condiciones del artículo 218.

- Infraestructuras, en las condiciones del artículo 219.

- Viviendas, en las condiciones de los artículos 220 al 223.

CAPÍTULO 6

Suelo no urbanizable de sistema general

Artículo 239. Criterio general (E).

1. En este Capítulo el objetivo de la ordenación urbanística es la regulación de los usos e instalaciones necesarios para el desarrollo de Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, que vienen delimitados en los planos de ordenación.

2. Dentro de esta categoría nos encontramos los siguientes elementos:

Sistema General de Comunicaciones:

- Aparcamiento público del Recinto Ferial.

Sistema General de Espacios Libres:

- Parque suburbano junto al cementerio.

- Parque urbano junto al equipamiento deportivo.

3. Los diferentes elementos clasificados en el Plan General cumplirán las determinaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para la calificación a la que pertenezcan.

4. El desarrollo de cada uno de los elementos se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Disposiciones Finales

Disposiciones Transitorias

Primera. El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del Plan General.

1. Los planes de desarrollo aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General,

quedan derogados incorporando el Plan General la ordenación y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales objeto de aquéllos.

2. Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente alguna fase de actuación de los planes antes mencionados, ésta deberá culminarse en el plazo máximo de un año. Los plazos establecidos para la realización de edificación se ajustarán al régimen general establecido en las Normas del Plan General.

Segunda. Edificaciones y parcelas en suelo urbano.

Las parcelas constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General, localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación, siempre y cuando cumplan las condiciones de implantación establecidas en las Normas del Plan General.

Tercera. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

1. Las edificaciones destinadas a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

- Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a ninguna explotación agraria, que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regula en las presentes Normas.

- En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

- Si la construcción no cuenta con licencia ni se han adoptado las medidas necesarias para restablecer el orden infringido en los plazos legales para ello, podrán realizarse obras de conservación y consolidación. Si éstas no se sitúan en terrenos especialmente protegidos, se podrán realizar obras de restauración y mejora sin incrementar el volumen edificable, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

- Cuando el uso al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a mantener las condiciones de higiene de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad viene por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en las mismas, se admitirán las obras de conservación, consolidación, restauración y reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

Disposición Adicional

En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan, se formularán y aprobarán por el

Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo.

Pedroche, enero de 2006.- El Arquitecto Redactor.

Índice de Anexos

Anexo I: Condiciones particulares de las áreas de planeamiento a desarrollar en suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Anexo II: Condiciones particulares del sector SIO-1.

Anexo III: condiciones particulares del sector SIO-2.

Anexo IV: cuantificación de las determinaciones del Plan.

ANEXO I

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO A DESARROLLAR EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO

1. Características del área:

- Identificación del área: SU1.
- Situación: Terrenos al sur de la Ctra. a El Guijo, a la entrada al casco urbano por el norte.
- Superficie estimada: 4.525 m².
- Estado actual: Vacío urbano en trasera de viviendas existentes.

2. Características del planeamiento:

- Clasificación y Categoría del suelo: Suelo Urbano No Consolidado, Zona de Ensanche.
- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Objetivos: Desarrollo urbanístico en terrenos parcialmente urbanizados para poner en funcionamiento el vacío existente en el casco urbano y solucionar accesos traseros. Dotación de jardines para mejorar el estándar de áreas libres en un entorno con escasez de ellas.
- Iniciativa de su formulación: Privada.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Plazo para planeamiento: 8 años.

3. Características de ordenación:

- Condiciones de aprovechamiento:

Aprovechamiento medio del área de reparto: 1,3191712 UA/m².

- Usos:

Característicos: Residencial unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.

Permitidos: Industrial A y B, Comercial A y B, Oficinas, Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamientos, Infraestructuras Técnicas.

Prohibidos: Todos los demás.

- Reserva de dotaciones:

Sistema Local de Espacios Libres: 453 m² (10,01 %).

- Ocupación:

Tipología entre medianeras:

- 80 % en planta baja.
- 80 % en planta piso y profundidad máxima edificable de 20 m.
- 100 % en planta sótano.

Tipología aislada:

- 50 % en cualquier planta sobre rasante.
- 100 % en planta sótano.
- Altura:

Núm. plantas: 2.
Altura máxima: 7 m.

- Condiciones de parcelación:

Tipología entre medianeras:

- Superficie mínima parcela: 90 m².
- Ancho mínimo parcela: 6 m.
- Profundidad mínima parcela: 15 m.

Tipología aislada:

Superficie mínima parcela: 200 m².
Frente mínimo parcela: 10 m.

- Ocupación de la parcela:

Alineación obligatoria a Ctra. a El Guijo.
Tipología entre medianeras: En general alineación obligatoria a fachada principal.
Tipología aislada:

3 m de alineación de fachada principal.
2 m de alineación otras parcelas.

- Condiciones de los materiales:

Se prohíben los azulejos, gres, terrazos, plaquetas cerámicas y otros recubrimientos no tradicionales por encima del zócalo en fachada.

Se prohíben los pavimentos de hormigón para viario.

- Determinaciones vinculantes:

Alineación a la Ctra. a El Guijo.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
IDENTIFICACIÓN	SU-1
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	4.525 m ²
USO GLOBAL	Residencial (Zona de Ensanche)
EDIFICABILIDAD NETA	1,6 m ² /m ² s
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	6.515 m ²
2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR1
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,3191712 UA/m ²
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.515 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	5.969 UA
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN COMPLETA	
CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES	453 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE EQUIPAMIENTOS	-
CESIÓN DE VIARIO	s/ E.D. (Sistema Local)
OTRAS DETERMINACIONES	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
TITULARIDAD	Privada
PLAZOS DE DESARROLLO	2C

1. Características del área:

- Identificación del área: SU2.
- Situación: Terrenos al oeste del Recinto Ferial.
- Superficie estimada: 12.005 m².
- Estado actual: Vacío urbano con algunas edificaciones nuevas, atravesado por Ctra. a El Guijo.

2. Características del planeamiento:

- Clasificación y Categoría del suelo: Suelo Urbano No Consolidado, Zona de Ensanche.
- Figura a desarrollar: Estudio de Detalle.
- Objetivos: Desarrollo urbanístico en terrenos parcialmente urbanizados y edificados para poner en funcionamiento el vacío existente en el casco urbano a la vez que se regulariza la situación de edificaciones existentes y se mejora el encuentro con el Recinto Ferial. Dotación de jardines para mejorar el estándar de áreas libres en un entorno con escasez de ellas.
- Iniciativa de su formulación: Privada.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Plazo para planeamiento: 4 años.

3. Características de ordenación:

- Condiciones de aprovechamiento:

Aprovechamiento medio del área de reparto: 1,3191712 UA/m².

- Usos:

Característicos: Residencial unifamiliar y bifamiliar.

Permitidos: Industrial A y B, Comercial A y B, Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamientos, Infraestructuras Técnicas.

Prohibidos: Todos los demás.

- Reserva de dotaciones:

Sistema Local de Comunicaciones: trazado del viario representado, ancho total 5,90 m (1,2+3,5+1,2 m).

Sistema Local de Espacios Libres: 1.200 m² (10%).

- Ocupación:

Tipología entre medianeras:

80 % en planta baja.

80 % en planta piso y profundidad máxima edificable de 20 m.

100 % en planta sótano.

Tipología aislada:

50 % en cualquier planta sobre rasante.
100 % en planta sótano.

- Altura:

Núm. plantas: 2.

Altura máxima: 7 m.

- Condiciones de parcelación:

Tipología entre medianeras:

Superficie mínima parcela: 90 m².

Ancho mínimo parcela: 6 m.

Profundidad mínima parcela: 15 m.

Tipología aislada:

Superficie mínima parcela: 200 m².

Frente mínimo parcela: 10 m.

- Ocupación de la parcela:

Alineación obligatoria a Ctra. a El Guijo.

Tipología entre medianeras: En general alineación obligatoria a fachada principal.

Tipología aislada: 3 m de alineación de fachada principal.

2 m de alineación otras parcelas.

- Condiciones de los materiales:

Se prohíben los azulejos, gres, terrazos, plaquetas cerámicas y otros recubrimientos no tradicionales por encima del zócalo en fachada.

Se prohíben los pavimentos de hormigón para viario.

- Determinaciones vinculantes:

Alineación a la Ctra. a El Guijo.

Ubicación de espacios libres al norte del sector.

- Sistemas Generales adscritos: Acondicionamiento de Vía Urbana Básica incluida en el sector.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	SU-2
----------------	------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

SUPERFICIE DEL SECTOR	12.005 m ²
USO GLOBAL	Residencial (Zona de Ensanche)
EDIFICABILIDAD NETA	1,6 m ² /m ² s
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	9.556 m ² t

2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR1
APROVECHAMIENTO MEDIO	1,3191712 UA/m ²
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	15.290 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	15.836 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN COMPLETA

CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES	1.200 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE EQUIPAMIENTOS	-
CESIÓN DE VIARIO	s/ E.D. (Sistema Local)

OTRAS DETERMINACIONES

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
TITULARIDAD	Privada
PLAZOS DE DESARROLLO	1C

1. Características del área:

- Identificación del área: SR-1.
- Situación: Entre Barriada Simón Obejo y Parque de El Salvador.

- Superficie estimada: 17.190 m².
- Estado actual: Gran vacío sin uso.

2. Características del planeamiento:

- Clasificación y Categoría del suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado, Zona de Extensión Residencial.

- Figura a desarrollar: Plan Parcial de Ordenación.

- Objetivos: Extensión residencial completando el desarrollo del núcleo urbano de Pedroche de manera que desaparezca un vacío existente y se integren los sistemas generales existentes en esa zona con el resto del casco. Dotación de jardines y equipamientos.

- Iniciativa de su formulación: Privada.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Plazo para planeamiento: 4 años.

3. Características de ordenación:

- Condiciones de aprovechamiento:

Superficie máxima edificable: 7.735,5 m²t.
Densidad máxima:

25 viv/Ha (vivienda libre).
45 viv/Ha (vivienda protegida).

Edificabilidad: 0,45 m²t/m²s.
Núm. máximo de viviendas:

39 viviendas libres.
6 viviendas protegidas.
Aprovechamiento medio del área de reparto: 0,45 UA/m².

- Usos:

Característicos: Residencial unifamiliar.
Permitidos: Terciarios y públicos (regulados s/ P.P.).
Prohibidos: Todos los demás.

- Reserva de dotaciones:

Sistema Local de Comunicaciones: trazado del viario representado, ancho total 8,40 m (1,2+6+1,2 m).

Sistema Local de Espacios Libres: 1.720 m² (22,23 m²s/100 m²t residencial).

Sistema Local de Equipamientos: 601 m² (7,77 m²s/100 m²t residencial).

- Ocupación:

Vivienda libre:

Tipología aislada: 50 %.
Tipología entre medianeras (pareada): 60 %.

Vivienda protegida:

Tipología entre medianeras (adosada): 60 %.

- Altura:

Núm. plantas: 2.
Altura máxima: 7 m.
- Condiciones de parcelación:

Vivienda libre:

Tipología aislada:

Superficie mínima parcela: 200 m².
Frente mínimo parcela: 10 m.

Tipología entre medianeras:

Superficie mínima parcela: 150 m².
Frente mínimo parcela: 8 m.

Vivienda protegida:

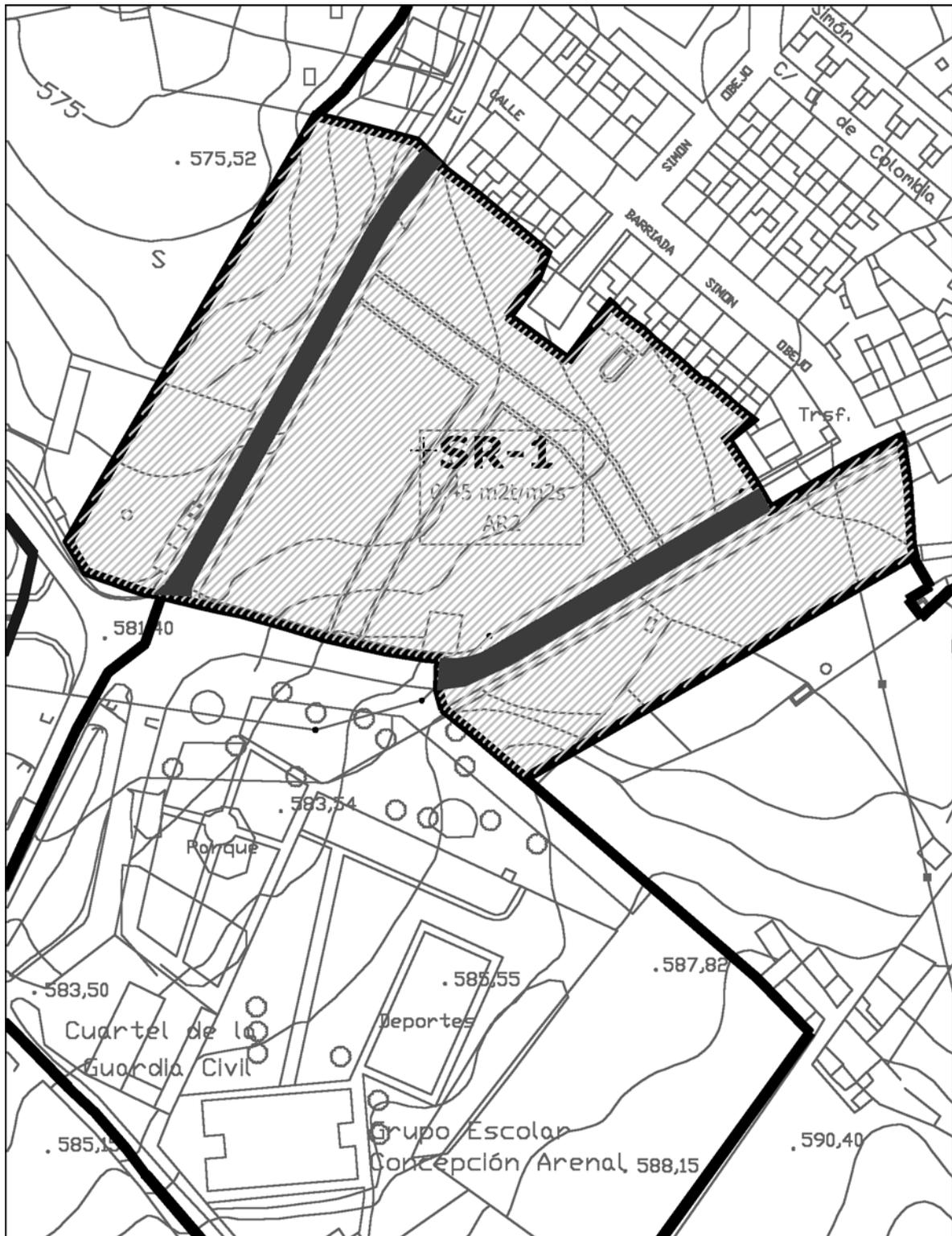
Tipología entre medianeras:

Superficie mínima parcela: 120 m².
Frente mínimo parcela: 6 m.

- Ocupación de la parcela:

Separación a linderos:

3 m de alineación a fachada principal.
2 m de alineación otras parcelas (cuando corresponda).



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN	SR-1
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	17.190 m ²
USO GLOBAL	Residencial (Zona de Extensión)
DENSIDAD	25 viv/Ha (viv. libre) y 45 viv/Ha (viv.
EDIFICABILIDAD	0,45 m ² /m ² s
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	7.735,35 m ²
2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,45 UA/m ²
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	7.735,35 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	7.735,35 UA
APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO	516,81 UA
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN COMPLETA	
CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES	1.720 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE EQUIPAMIENTOS	601 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE VIARIO	Representado en planos de ordenación (Sistema
OTRAS DETERMINACIONES	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
TITULARIDAD	Privada
PLAZOS DE DESARROLLO	1C

1. Características del área:

- Identificación del área: SR-2.
- Situación: Al Este del núcleo, en la prolongación de las calles El Cirio y Concejo.
- Superficie estimada: 18.552 m².
- Estado actual: Vacío sin uso, atravesado por caminos terrizos prolongación de calles existentes.

2. Características del planeamiento:

- Clasificación y Categoría del suelo:

Suelo Urbanizable Sectorizado, Zona de Extensión Residencial.

- Figura a desarrollar:

Plan Parcial de Ordenación.

- Objetivos:

Desarrollo residencial en terrenos parcialmente urbanizados, estudiando con atención la fachada que conforme el límite Este del casco urbano. Dotación de jardines y equipamientos.

- Iniciativa de su formulación:

Privada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Plazo para planeamiento:

8 años.

3. Características de ordenación:

- Condiciones de aprovechamiento:

Superficie máxima edificable: 8.348,4 m²t.
Densidad máxima:

25 viv/Ha (vivienda libre).
45 viv/Ha (vivienda protegida).

Edificabilidad: 0,45 m²t/m²s.
Núm. máximo de viviendas:

42 viviendas libres.
6 viviendas protegidas.

Aprovechamiento medio del área de reparto: 0,45 UA/m².

- Usos:

Característicos: Residencial unifamiliar.
Permitidos: Terciarios y públicos (regulados s/ P.P.).
Prohibidos: Todos los demás.

- Reserva de dotaciones:

Sistema Local de Comunicaciones: Trazado del viario representado, ancho total 8,40 m (1,2+6+1,2 m).

Sistema Local de Espacios Libres: 1.860 m² (22,27 m²s/100 m²t residencial).

Sistema Local de Equipamientos: 645 m² (7,72 m²s/100 m²t residencial).

- Ocupación:

Vivienda libre.
Tipología aislada: 50 %.
Tipología entre medianeras (pareada): 60 %.
Vivienda protegida.
Tipología entre medianeras (adosada): 60 %.

- Altura:

Núm. plantas: 2.
Altura máxima: 7 m.

- Condiciones de parcelación:

Vivienda libre
Tipología aislada:

- Superficie mínima parcela: 200 m².
- Frente mínimo parcela: 10 m.

Tipología entre medianeras:

Superficie mínima parcela: 150 m².
Frente mínimo parcela: 8 m.

Vivienda protegida:

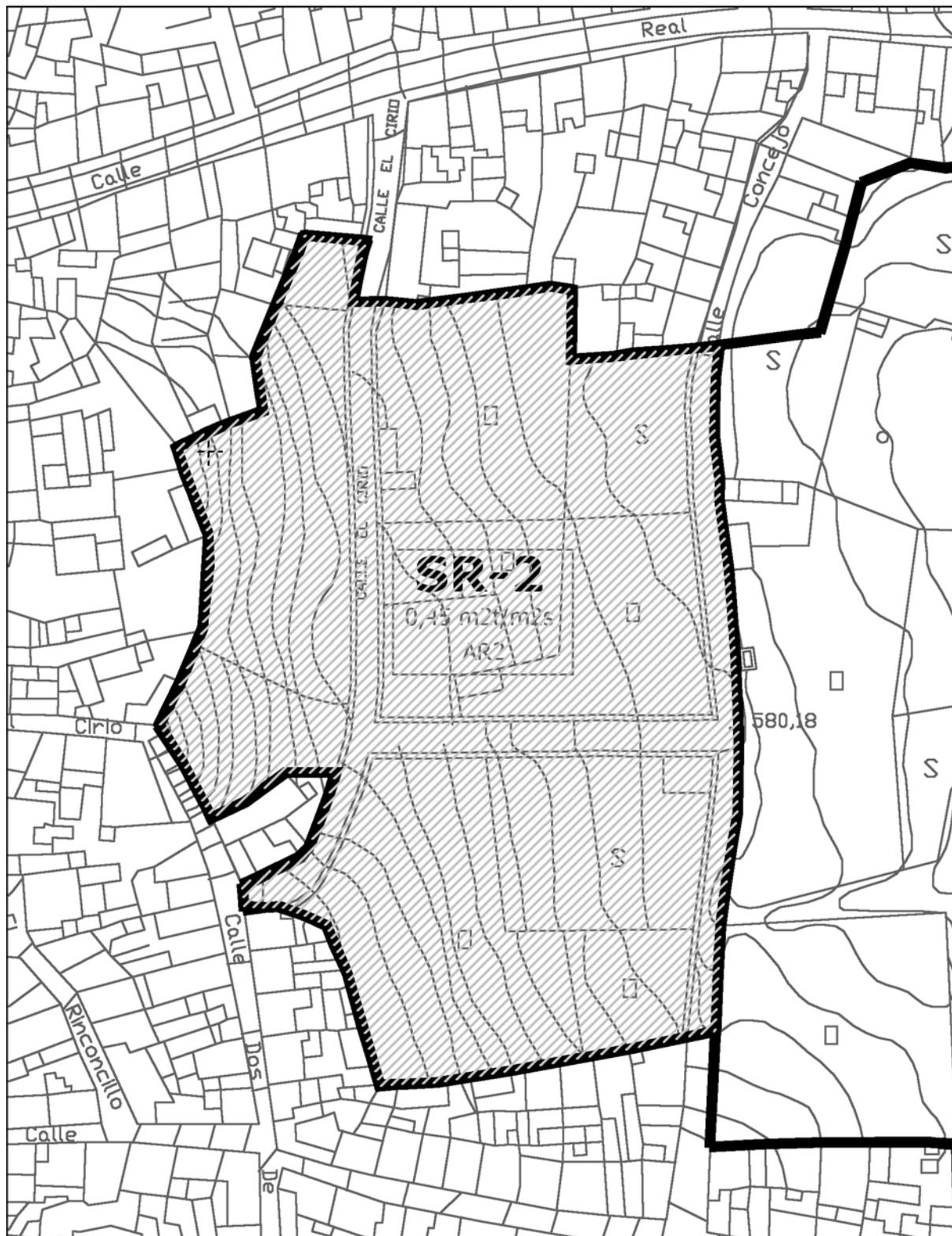
Tipología entre medianeras:

Superficie mínima parcela: 120 m².
Frente mínimo parcela: 6 m.

- Ocupación de la parcela:

Separación a linderos:

3 m de alineación a fachada principal.
2 m de alineación otras parcelas (cuando corresponda).



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SR-2
----------------	------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

SUPERFICIE DEL SECTOR	18.552 m ²
USO GLOBAL	Residencial (Zona de Extensión)
DENSIDAD	25 viv/Ha (viv. libre) y 45 viv/Ha (viv.
EDIFICABILIDAD	0,45 m ² /m ² s
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	8.348,4 m ²

2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,45 UA/m ²
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	8.348,4 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	8.348,4 UA
APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO	559,88 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN COMPLETA

CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES	1.860 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE EQUIPAMIENTOS	645 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE VIARIO	Representado en planos de ordenación (Sistema

OTRAS DETERMINACIONES

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
TITULARIDAD	Privada
PLAZOS DE DESARROLLO	2C

1. Características del área:

- Identificación del área: SR-3.
- Situación: A la entrada al núcleo por la calle Villanueva de Córdoba.

- Superficie estimada: 6.697 m².
- Estado actual: Ocupación parcial de los terrenos por viviendas en mal estado y abandonadas en parte.

2. Características del planeamiento:

- Clasificación y Categoría del suelo:

Suelo Urbanizable Sectorizado, Zona de Extensión Residencial.

- Figura a desarrollar:

Plan Parcial de Ordenación.

- Objetivos:

Desarrollo residencial para vivienda protegida en terrenos parcialmente ocupados. Dotación de jardines y equipamientos.

- Iniciativa de su formulación:

Pública.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Plazo para planeamiento:

8 años.

3. Características de ordenación:

- Condiciones de aprovechamiento:

Superficie máxima edificable: 3.013,65 m².
Densidad máxima: 45 viv/Ha.

Edificabilidad: 0,45 m²t/m²s.

Núm. máximo de viviendas: 30.

Aprovechamiento medio del área de reparto: 0,45 UA/m².

- Usos:

Característicos: Residencial unifamiliar
Permitidos: Terciarios y públicos (regulados s/P.P).
Prohibidos: Todos los demás.

- Reserva de dotaciones:

Sistema Local de Espacios Libres: 670 m² (22,20 m²s/100 m²t residencial).

Sistema Local de Equipamientos: 235 m² (7,80 m²s/100 m²t residencial).

- Ocupación:

Tipología entre medianeras (adosada): 60 %.

- Altura:

Núm. plantas: 2

Altura máxima: 7 m.

- Condiciones de parcelación

Tipología entre medianeras:

Superficie mínima parcela: 120 m².

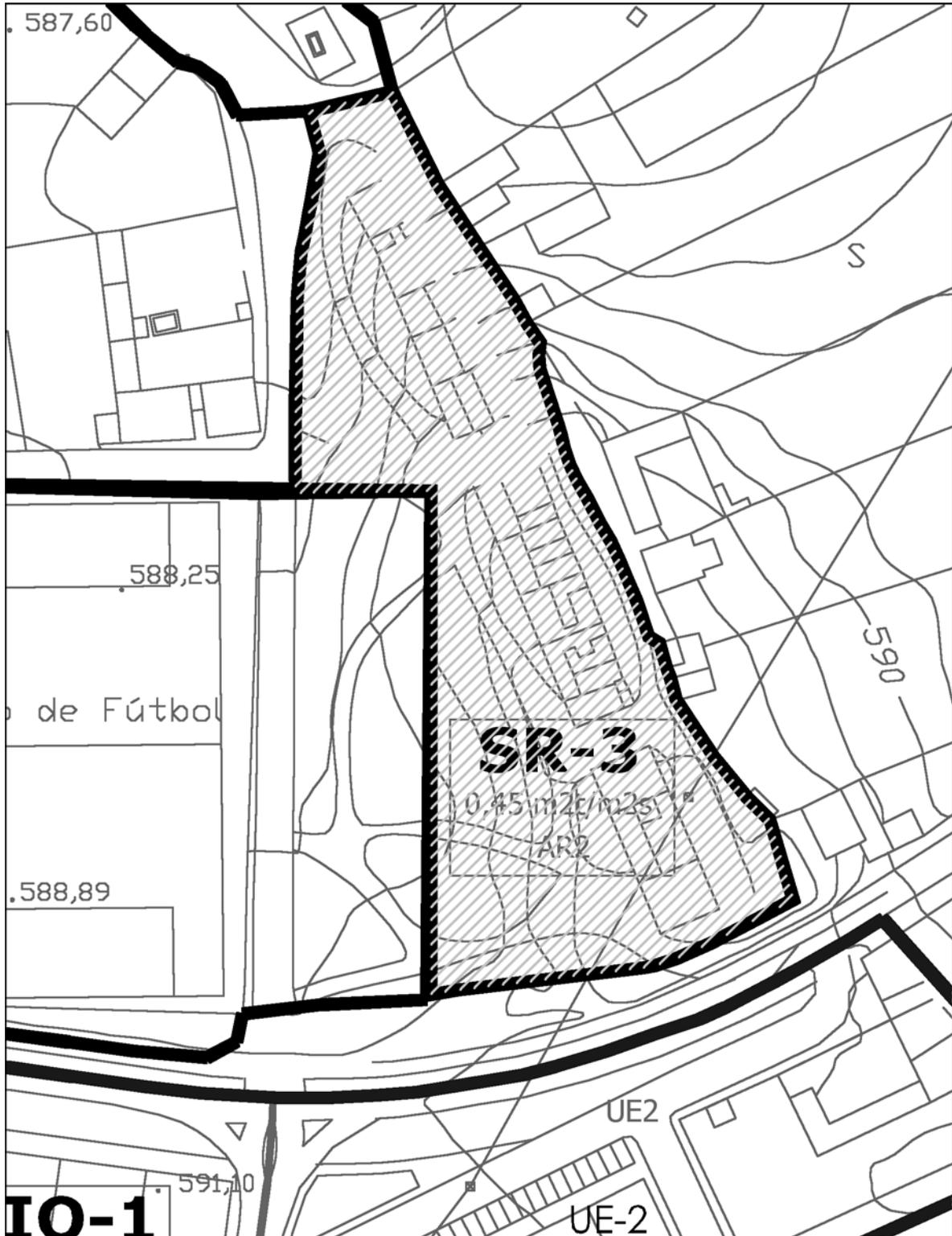
Frente mínimo parcela: 6 m.

- Ocupación de la parcela:

Separación a linderos:

3 m de alineación a fachada principal.

2 m de alineación otras parcelas (cuando corresponda).



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN	SR-3
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	6.697 m ²
USO GLOBAL	Residencial (Zona de Extensión
DENSIDAD	45 viv/Ha
EDIFICABILIDAD	0,45 m ² /m ² s
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	3.013,6 m ²
2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,45 UA/m ²
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.013,6 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.013,6 UA
APROVECHAMIENTO DESTINADO A VPO	3.013,6 UA
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN COMPLETA	
CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES	670 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE EQUIPAMIENTOS	235 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE VIARIO	s/ P.P. (Sistema Local)
OTRAS DETERMINACIONES	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
TITULARIDAD	Pública
PLAZOS DE DESARROLLO	2C

1. Características del área:

- Identificación del área: ST-1.
- Situación: A la entrada del núcleo por Ctra. a El Guijo.
- Superficie estimada: 16.762 m².
- Estado actual: Vacío con alguna edificación de carácter secundario.

2. Características del planeamiento:

- Clasificación y Categoría del suelo:

Suelo Urbanizable Sectorizado, Zona de Extensión Terciaria.

- Figura a desarrollar:

Plan Parcial.

- Objetivos:

Desarrollo de una bolsa de suelo destinada a servicios terciarios de apoyo a servicios existentes en la zona y otros de nueva creación que no estén presentes en el municipio, estudiando con atención las fachadas que se creen en los accesos al casco urbano. Dotación de jardines y equipamientos.

- Iniciativa de su formulación:

Privada.

- Sistema de actuación:

Compensación.

- Plazo para planeamiento:

4 años.

3. Características de ordenación:

- Condiciones de aprovechamiento:

Superficie máxima edificable: 14.247 m².
Edificabilidad: 0,85 m²/m²s.
Edificabilidad neta máxima: 1,2 m²/m²s.
Aprovechamiento medio del área de reparto: 0,85 UA/m².

- Usos:

Característicos: Terciario, excepto 3.6 y 3.7.
Permitidos: Equipamientos (regulados s/P.P.).
Prohibidos: Todos los demás.

- Reserva de dotaciones:

Sistema Local de Espacios Libres: 1.676 m² (10 % superficie sector).
Sistema Local de Equipamientos: 670 m² (4 % superficie sector).

* Ubicación de las dotaciones de Espacios Libres y Equipamientos en contacto con el límite del suelo urbano a modo de colchón entre el uso residencial y el terciario.

- Ocupación:

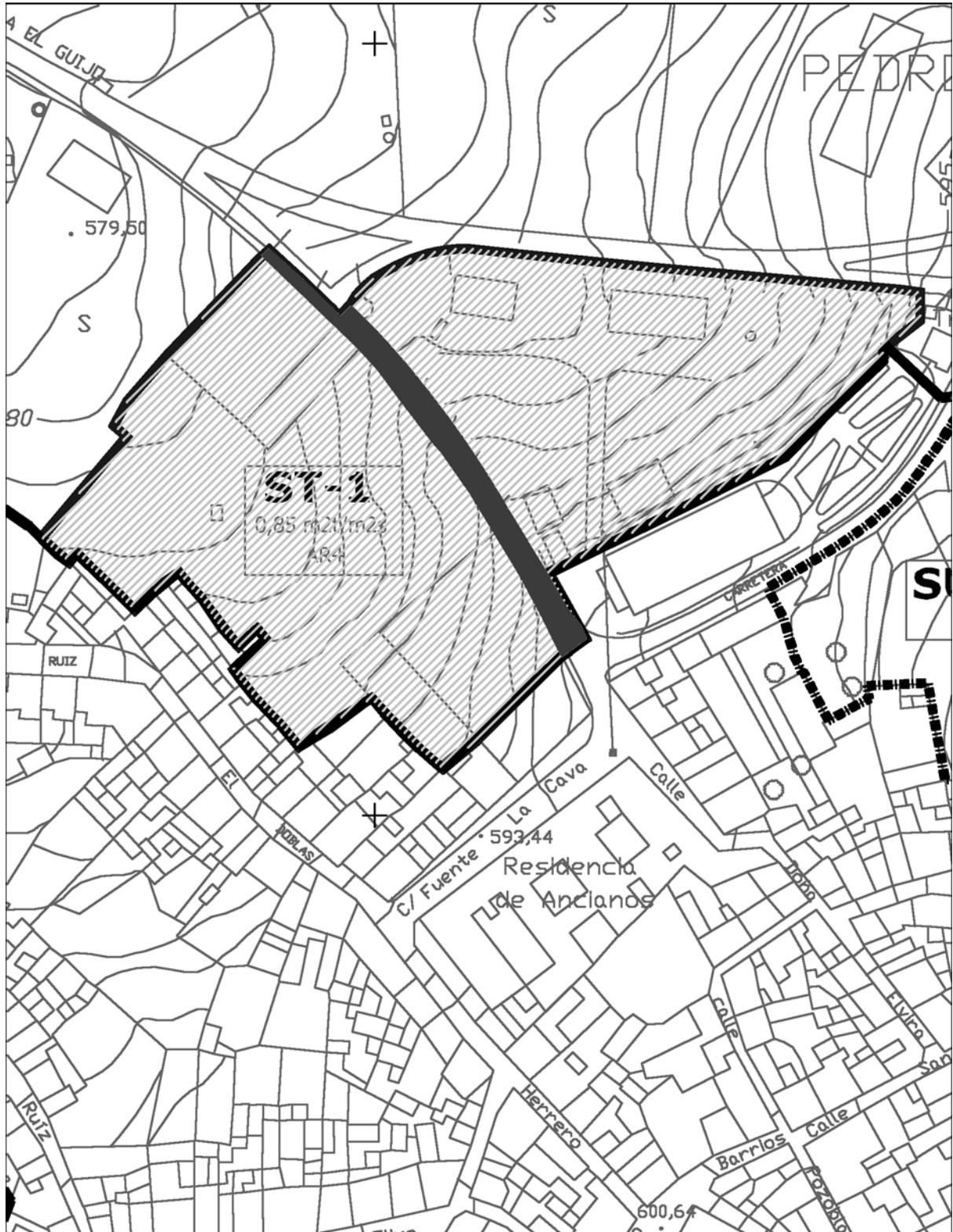
Tipología aislada: 60 %.

- Altura:

Núm. plantas: 2.
Altura máxima: 9 m.

- Condiciones de parcelación:

Superficie mínima parcela: 500 m².



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
IDENTIFICACIÓN	ST-1
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	16.762 m ²
USO GLOBAL	Terciario (Zona de Extensión Terciaria)
EDIFICABILIDAD	0,85 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD NETA	1,2 m ² /m ² s
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	14.247 m ²
2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR4
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,85 UA/m ²
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	14.247 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	14.247 UA
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN COMPLETA	
CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES	1.676 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE EQUIPAMIENTOS	670 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE VIARIO	s/ P.P. (Sistema Local)
OTRAS DETERMINACIONES	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
TITULARIDAD	Privada
PLAZOS DE DESARROLLO	1C

1. Características del área:

- Identificación del área: SUNS1.
- Situación: Entre equipamiento deportivo y límite sur del suelo urbano.
- Superficie estimada: 27.229 m².
- Estado actual: Gran vacío sin uso, con algunas edificaciones.

2. Características del planeamiento:

- Clasificación y Categoría del suelo:

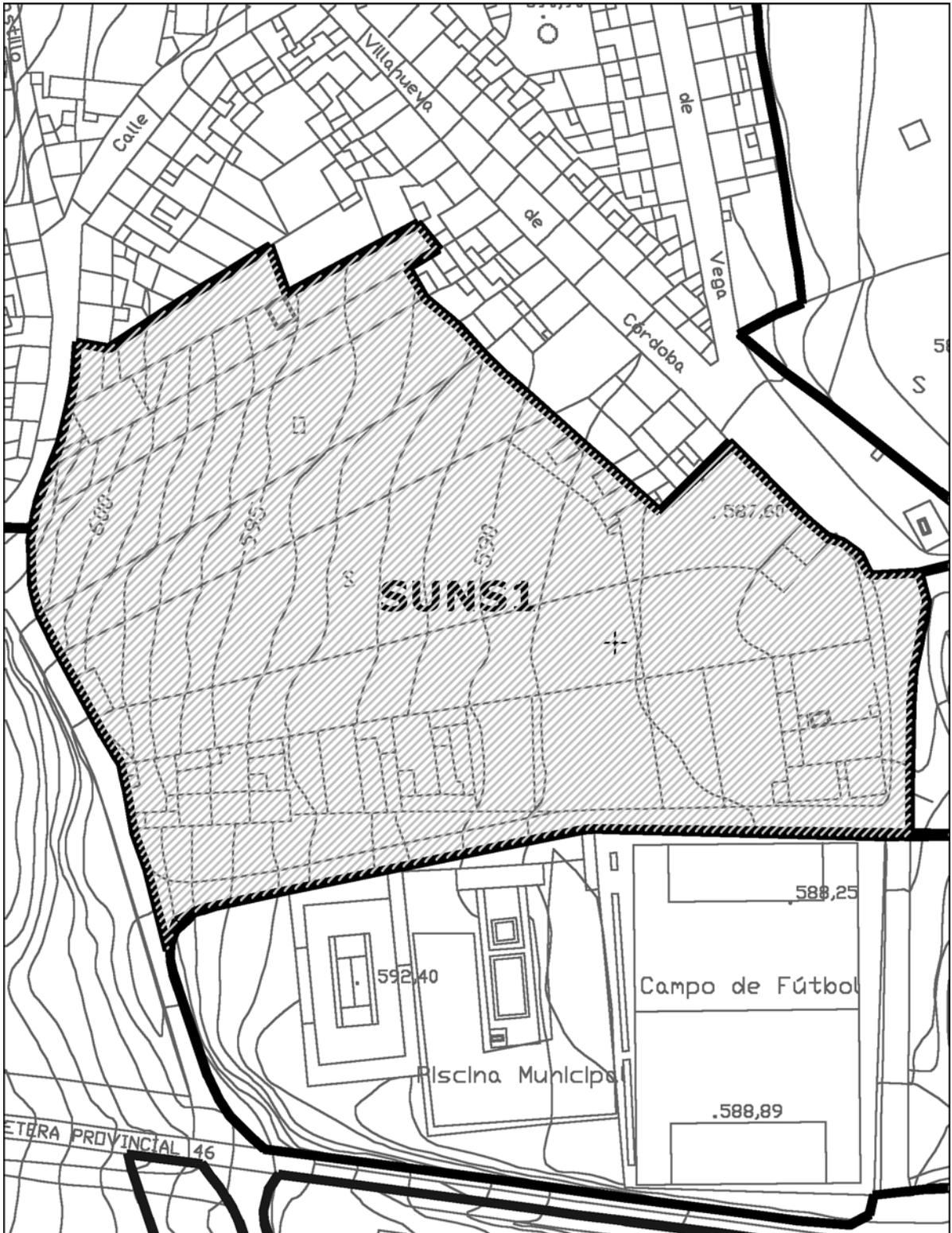
Suelo Urbanizable No Sectorizado, Zona de Extensión Residencial.

- Figura a desarrollar:

Plan de Sectorización.

- Objetivos:

Reserva de terrenos para futuros crecimientos en torno al casco urbano.



ANEXO II

Condiciones particulares del sector SIO-1

M E M O R I A

NORMAS URBANÍSTICAS

P L A N O S

Memoria.

Índice

1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la ordenación.

1.1. Conveniencia.

1.2. Oportunidad.

2. Objetivos y criterios de la ordenación.

3. Justificación de las determinaciones de la ordenación.

3.1. Delimitación.

3.2. Estado actual.

3.3. Características de ordenación.

Zona de uso industrial.

Características de la red viaria.

Reserva de equipamientos y espacios libres.

Características y trazado de las redes de infraestructuras.

3.4. Condiciones de desarrollo y ámbitos de gestión.

4. Cuadro de características de la ordenación.

5. Ficha urbanística.

Justificación de la conveniencia y oportunidad de la ordenación.

Conveniencia.

La ordenación de los suelos que integran el sector SIO-1 se enmarca dentro de una actuación de iniciativa completamente municipal, que viene a cerrar el desarrollo y crecimiento de Pedroche hacia el Sur, recogiendo algunas actividades industriales establecidas en el ámbito de actuación.

La redacción de un Planeamiento General del municipio es el marco adecuado en el que incluir una operación de estas características.

Oportunidad.

Las industrias existentes en el sector, junto a las características naturales y topográficas del terreno, el desarrollo previsto por el Plan en la zona Sur del casco urbano de Pedroche así como la demanda creciente de suelo específico para uso industrial, apoyan sobradamente la aparición del sector SIO-1.

La presencia de la ronda de circunvalación favorece la comprensión de la propuesta actuando como gran infraestructura territorial que facilita los flujos que puede generar un asentamiento industrial, a la vez que actúa como elemento protector frente a la bolsa más importante de equipamientos del municipio.

Por otro lado la actuación generará una nueva imagen desde el acceso principal, compatible con el resto de usos existentes.

Objetivos y criterios de la ordenación.

En el documento de Normas Urbanísticas del Plan General se establecen como objetivos y condiciones generales de ordenación, el desarrollo de un polígono industrial inte-

grando industrias ya establecidas y la dotación de jardines y equipamientos.

Estos objetivos generales se concretan en la ordenación propuesta a través de los siguientes puntos:

- Creación de un viario paralelo a la ronda de circunvalación que ordena todos los posibles flujos de entrada y salida del polígono industrial, a la vez que el acceso en sí mismo.

- Creación de un viario de circulación interior que permita la viabilidad de la actuación, teniendo en cuenta que se trata de dos unidades de ejecución.

- Creación de dos bolsas de aparcamiento que garanticen la dotación pública y el reparto uniforme de los mismos, a la vez que sirven de apoyo al cementerio municipal.

- Ordenación de los espacios libres locales a modo de colchón verde respecto a la ronda de circunvalación y al camino del cementerio.

- Ordenación de los equipamientos locales integrados en la trama industrial y los espacios verdes.

- Creación de un parcelario heterogéneo que dé cabida a industrias con necesidades de suelo diversas.

Justificación de las determinaciones de la ordenación.

Delimitación.

El ámbito objeto de urbanización se encuentra situado al Sur del núcleo urbano de Pedroche, junto a la ronda de circunvalación. Los límites del Sector definido son los siguientes:

- Al Norte, la carretera provincial CP-46.

- Al Sur, el cementerio municipal y Suelo No Urbanizable Natural o Rural.

- Al Este, Suelo No Urbanizable Natural o Rural.

- Al Oeste, el nuevo parque suburbano perteneciente al Sistema General de Espacios Libres.

La superficie total del sector es de 24.552 m², repartidos en dos Unidades de Ejecución:

UE-1: 16.469 m².

UE-2: 8.083 m².

Estado actual.

Los terrenos que forman parte del sector tenían uso agrícola, aunque en la actualidad aquéllos no ocupados por las industrias ya establecidas se encuentran sin uso. El sector se encuentra dividido por el camino de acceso al cementerio, y atravesado por sendos caminos rurales.

Como se puede apreciar en los planos, el terreno natural describe una suave pendiente este-oeste hasta la mitad del sector, para hacerse ligeramente más pronunciada hasta alcanzar su cota más alta. Esta pendiente va de la cota +590 a la +592 en el primer tramo, hasta la máxima de +601.

El sector además se encuentra atravesado por las siguientes infraestructuras:

- Arteria de abastecimiento en alta de fibrocemento de diámetro 120, con el compromiso de EMPROACSA para su desvío.

- Línea de alta tensión de 15 Kv, perteneciente a los Hnos. Castro Rodríguez, que mediante acuerdo procederán a su soterramiento.

Características de ordenación.

Los parámetros asignados al desarrollo del sector SIO-1 son los siguientes:

- Edificabilidad neta: 0,6 m²t/m²s, calculada sobre la superficie de la zona sin incluir sistemas locales ni generales.

- Aprovechamiento medio del Área de Reparto: 0,2964 UA/m².

- Superficie máxima edificable:

UE-1: 4.254,60 m²t.

UE-2: 2.021,61 m²t.

- Uso característico: Industrial (Zona de Extensión Industrial-Intensidad I.)

- Sistema Local de Espacios Libres + Deportivo:

UE-1: 4.189,70 m² (17,06% de la superficie total).

UE-2: 501,84 m² (2,04% de la superficie total).

- Sistema Local de Equipamientos (social y comercial):

UE-1: 331,50 m² (1,35% de la superficie total).

UE-2: 162,44 m² (0,66% de la superficie total).

- Condiciones de parcelación: superficie de parcela.

Tipología naves adosadas: 300-800 m².

Tipología naves aisladas: mínimo 500 m².

Zona de uso industrial.

La tipología industrial característica es la de naves adosadas en hilera, en parcelas de 300 a 800 m², con una altura máxima de 9 m en una planta con posibilidad de entreplanta para oficinas sin límite de ocupación.

Se podrá utilizar la tipología industrial aislada en parcelas a partir de 500 m² siempre y cuando no se emplee en esta tipología más del 25% del techo edificable total, lo que supone una superficie máxima edificada de esta tipología de 1.569,05 m²t.

Las condiciones de la edificación serán las establecidas de manera general en las Normas Urbanísticas del Plan General en el Capítulo 2 del Título IV, si bien para conseguir una imagen unitaria de las diferentes actuaciones se establecen las siguientes condiciones específicas:

- En los Proyectos de Edificación se incluirá obligatoriamente el tratamiento de los espacios no edificados de la parcela, tipos de pavimentos y vegetación.

- Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos, aunque sea temporalmente (como en las medianerías), deberán terminarse exteriormente con materiales cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad.

- En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de cornisas y elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.

- Se permite una planta sótano para uso de garaje-aparcamiento y usos técnicos de la actividad, que no computará a efectos de edificabilidad.

- Se establece como uso compatible el terciario en las mismas condiciones del uso industrial.

Características de la red viaria.

La red viaria se articula en torno a una vía de acceso principal a todo el polígono y un eje longitudinal estructurante. Además se establece un local secundario encargado de mantener la conexión de los caminos rurales que en la actualidad atraviesan el sector.

La sección Tipo A corresponde a la vía de acceso al polígono. Cuenta con calzada de un carril por sentido de 4 m de anchura y acerado a ambos lados de 1,70 y 2,20 m respectivamente, teniendo una sección total de 11,90 m.

La sección Tipo B corresponde al eje longitudinal en su brazo Oeste y a una calle transversal secundaria. Cuenta con calzada de un carril por sentido de ancho 3,50 m y acerado a ambos lados de 1,70 m, teniendo una sección total de 10,40 m.

La sección Tipo C corresponde a la primera mitad del eje longitudinal en su brazo Este. Cuenta con calzada de un carril por sentido de 3,50 m de ancho, aparcamiento en batería de 5 m de ancho y acerado a ambos lados de 3,37 y 1,50 m respectivamente, teniendo una sección total de 16,87 m.

La sección Tipo D corresponde a la segunda mitad del eje longitudinal en su brazo Este. Cuenta con calzada de un carril por sentido de 3,50 m de ancho y acerado a un lado de 1,70 m. El acerado en el otro lado se integra dentro de la franja de zonas verdes. La sección total es de 8,70 m.

La sección Tipo E corresponde al carril de entrada y salida al polígono industrial adyacente a la ronda de circunvalación. Cuenta con calzada de un carril de 4 m de ancho delimitado a un lado por la propia ronda y al otro por zonas verdes del polígono. La sección total es de 4 m.

La red viaria se completa con la conservación en su estado original del camino rural existente en el límite sur de la unidad de ejecución UE 2.

Se disponen dos bolsas de aparcamiento con un total de 81 plazas, de las cuales un 2% (2 plazas) se reserva para el uso de minusválidos. Esta previsión es superior a la dotación mínima exigida por la LOUA que establece entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, lo que equivaldría a un máximo de 63 plazas de aparcamiento.

Reserva de equipamientos y espacios libres.

El equipamiento previsto para el sector SIO-1 se distribuye en los usos pormenorizados Deportivo y Comercial y Social.

Las parcelas de Comercial y Social se han situado proporcionalmente en ambas unidades de ejecución, sin embargo el Equipamiento Deportivo se integra en las Zonas Verdes. Estas cumplen sobradamente el 10% mínimo que establece la Ley, aunque no se han distribuido proporcionalmente entre las dos unidades de ejecución, pero al ser la actuación de promoción completamente municipal no se va a ver afectada la equidistribución de cargas y beneficios.

Debido al ámbito reducido del sector, las edificaciones existentes, la topografía y las afecciones sectoriales, se considera inviable el cumplimiento de algunas condiciones señaladas en el artículo 4 del Reglamento de Planeamiento respecto a las dimensiones de los jardines, aunque hay que tener en cuenta que el sector se encuentra situado junto a un nuevo elemento del Sistema General de Espacios Libres, que las Zonas Verdes se han situado como continuación del mismo y que cumplen sobradamente el porcentaje mínimo de suelo establecido en la LOUA para las mismas.

DOTACIONES	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE ORDENACIÓN	PORCENTAJE L.O.U.A.
Espacios Libres + Deportivo	4.691,54	19,1%	12%
Comercial + Social	492,71	2%	2%
TOTAL	5.184,25	21,1%	14%

Características y trazado de las redes de infraestructuras.

El Plan General establece las directrices básicas de los esquemas de infraestructuras previstos para dotar de los servicios necesarios al sector, que se desarrollarán a fondo en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las redes previstas quedan reflejadas en la documentación gráfica, y son las siguientes:

- Abastecimiento de agua, riego e incendios.

La red propuesta deberá conectarse con las infraestructuras existentes en el núcleo urbano al otro lado de la ronda de circunvalación, actuación que se aprovechará para realizar

una zanja técnica donde dar cabida a otras conducciones necesarias para el polígono.

La instalación se resuelve mediante red ramificada, ubicada bajo el acerado. La acometida se realiza a la red municipal, disponiendo si fuera necesario una estación de bombeo que asegure la presión adecuada.

El consumo mínimo a garantizar será 1 l/seg/Ha.

En las zonas verdes se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

El agua bruta necesaria para las zonas verdes se obtendrá mediante pozos u otras alternativas de riego.

La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir los 100 l/min. durante 2 horas; se colocará también bajo las aceras cumpliendo las especificaciones de la Normativa vigente.

La red de abastecimiento de agua tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre «Garantías Sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano», y el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas (1979).

- Saneamiento.

Los criterios de diseño de la red de alcantarillado se ajustarán a las condiciones particulares del Ayuntamiento y de la Empresa Municipal de Aguas. La red de alcantarillado tendrá en cuenta el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de aguas.

El Proyecto de Urbanización estudiará la viabilidad del sistema separativo para aguas pluviales y residuales, justificando en su caso una única red de saneamiento.

Todas las industrias deberán cumplir los requisitos generales exigidos en las Normas Urbanísticas del Plan General para el uso industrial.

Red de aguas residuales.

El trazado de la red se diseña con un solo punto de conexión al colector municipal. Se procurará que la forma de vehiculización de los residuos sea por gravedad por lo que se modificará el esquema lo que sea necesario en el Proyecto de Urbanización para conseguir dicho fin.

El trazado de la red discurrirá por la calzada con pozos de registro cada 40 m como máximo y dispuestos en los cambios de alineaciones, cambios de secciones, uniones de ramales y acometidas, proyectándose un ramal por calle para que dé servicio a todas las parcelas. Se dejará una acometida por parcela y una arqueta sifónica en el acerado.

El material a emplear para las conducciones será PVC hasta 500 mm. de diámetro y hormigón armado para el resto.

Red de aguas pluviales.

En el caso de proyectarse red de pluviales separada, se estudiará el punto de vertido más adecuado en función de la topografía y los arroyos más cercanos. La vehiculización del agua se realizará por gravedad.

Todas las parcelas dispondrán de arquetas sifónicas en el acerado y tubos de conexión hasta el límite de las mismas, donde podrán acometer los futuros propietarios.

El trazado de la red se proyectará por el centro de la calzada, con pozos de registro cada 40 m como máximo y dispuestos en los cambios de alineaciones, cambios de secciones, uniones de ramales, acometidas y encuentros con los imbornales. Los imbornales de recogida de aguas pluviales a ambos lados de las calzadas y separadas no más de 40 metros.

Todas las calles tendrán un colector general de recogida.

- Red de energía eléctrica y alumbrado público.

Los criterios de diseño de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se ajustarán a las Normas Urbanísticas del Plan General, así como las siguientes normativas:

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, referido a los planes urbanísticos, establece que la planificación

se realizará «precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

Instalación MIBT: Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, según decreto 842/2002 de 2 de agosto.

Reglamento de verificaciones eléctricas:

Decreto 12 de marzo. Aprobación del reglamento.

Real Decreto 1725/84 de 18 de julio. Modificación de artículos.

Real Decreto 153/1985 del 6 de febrero. Establecimiento de nuevas tarifas.

Real Decreto 1075/1986 de 2 de mayo. Condiciones de los suministros de energía y calidad de servicios.

Reglamento sobre Condiciones Técnicas y garantías de Seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

Normas técnicas de construcción y montaje de las instalaciones eléctricas de distribución de la CSE.

(Declaradas de obligado cumplimiento por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Fomento y Trabajo de la Junta de Andalucía en resolución de 11.10.89).

Normas particulares de la compañía suministradora, siempre que sean compatibles con los criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la Ley 54/1997, de 24 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Norma e instrucciones para alumbrado público del Ministerio de la Vivienda.

Estimación de cargas:

Demanda por uso	Superficies (m ²)	Techo edificable	Total por Uso (kW)
A1: 125 W/m ²	3.391,54	2.034,92	254,36
A2: 125 W/m ²	3.699,45	2.219,67	277,45
A3: 125 W/m ²	1.620,48	972,28	121,53
A4: 125 W/m ²	1.748,87	1.049,32	131,16
E1: 100 W/m ²	331,50	331,50	33,15
E2: 100 W/m ²	162,44	162,44	16,24
ZV1: 100 W/m ²	2.284,76	2.284,76	228,47
ZV2: 100 W/m ²	1.904,94	1.904,94	190,49
ZV3: 100 W/m ²	501,84	501,84	501,84
A.Público: 1 W/m ²	8906,18	-	8,90

TOTAL DEMANDA (kW)	1.763
PREVISIÓN DE CARGAS (kVA) potencia cosφ = 0,85)	(Factor de 1.499

El predimensionado de las cargas se realiza según los siguientes criterios:

- Zonas Industriales: Según la Instrucción ITC BT 010, estas zonas tienen una previsión de 125 vatios/m² edificable previsto, con un coeficiente de simultaneidad de 1.

- Equipamientos: La previsión es de 100 vatios/m² edificable previsto, con un coeficiente de simultaneidad de 1.

- Espacios Libres: Se establece una previsión de 100 watio/m² edificable previsto, al incluir las dotaciones deportivas.

- Alumbrado Público: La previsión de carga se realiza según la NTE-IER, con una potencia de 1 watio/m² de vial.

La conexión con las infraestructuras se realizará a las redes de MT en el punto indicado por la compañía suministradora. Las redes eléctricas de Media y Baja Tensión serán subterráneas, irán bajo los acerados o zonas pavimentadas. Los centros de transformación podrán ser o no subterráneos, no pudiéndose situar en el viario público.

La distribución del alumbrado público será diseñada en el Proyecto de Urbanización, si bien se deberán cumplir los parámetros mínimos requeridos:

Iluminancia: 2 cd/m².

Uniformidad global: 0,4.

Uniformidad longitudinal: 0,7.

- Telecomunicaciones.

Se proyecta una infraestructura de canalizaciones, con cámaras y arquetas de tipo normalizado, que alcanza todos los puntos de la futura urbanización.

El origen de la distribución está pendiente de los estudios de la Compañía Telefónica de España, aunque se ha hecho la hipótesis de conexión desde la calle Villanueva de Córdoba, junto al campo de fútbol.

Condiciones de desarrollo y ámbitos de gestión.

El ámbito del sector constituye a los efectos de su gestión dos «Unidades de Ejecución» que vienen reflejadas en los planos.

El sistema de actuación propuesto es el de Compensación, no siendo necesaria la equidistribución entre propietarios al tratarse de terrenos de titularidad exclusiva municipal, y siendo la actuación de promoción igualmente municipal.

Al tratarse de propietario único no será necesaria la constitución de Junta de Compensación, aunque sí habrá que reflejar los resultados de la ordenación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Se establece un plazo para la redacción del Proyecto de Urbanización de 2 años a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, y un plazo para el inicio de la actividad urbanizadora de 2 años a partir de la redacción del Proyecto de Urbanización.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Ordenación del Sector

TIPO	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Ie	SUP. MÁX. TECHO
INDUSTRIAL	A1	3.391,54	0,6	2.034,92
	A2	3.699,45	0,6	2.219,67
EQUIPAMIENTO	E1	331,50		
ESPACIOS LIBRES	ZV1	2.284,76		
	ZV2	1.904,94		
VIARIO		4.856,81		
SUPERFICIE TOTAL		16.469		4.254,59

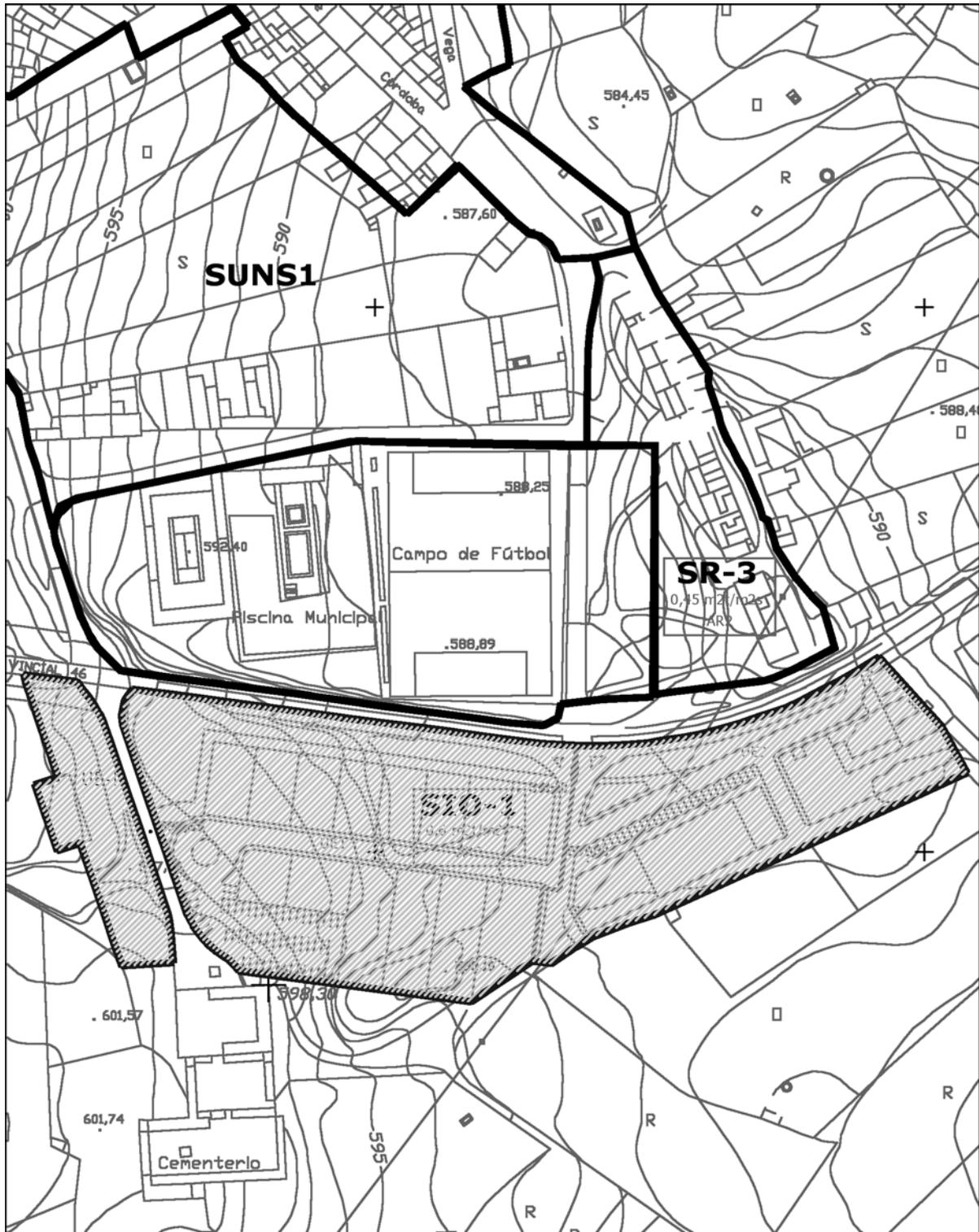
Ordenación Unidad de Ejecución 1

TIPO	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Ie	SUP. MÁX. TECHO
INDUSTRIAL	A1	3.391,54	0,6	2.034,92
	A2	3.699,45	0,6	2.219,67
EQUIPAMIENTO	E1	331,50		
ESPACIOS LIBRES	ZV1	2.284,76		
	ZV2	1.904,94		
VIARIO		4.856,81		
SUPERFICIE TOTAL		16.469		4.254,59

Ordenación Unidad de Ejecución 2

TIPO	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Ie	SUP. MÁX. TECHO
INDUSTRIAL	A3	1.620,48	0,6	972,28
	A4	1.748,87	0,6	1.049,32
EQUIPAMIENTO	E2	162,44		
ESPACIOS LIBRES	ZV3	501,84		
VIARIO		4.049,37		
SUPERFICIE TOTAL		8.083		2.021,60

FICHA URBANÍSTICA



SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
IDENTIFICACIÓN	SIO-1
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR	24.552 m ²
USO GLOBAL	Industrial (Zona Industrial Intensidad I)
EDIFICABILIDAD NETA	0,6 m ² /m ² s
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	6.276 m ² t
2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR3
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2964 UA/m ²
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	1
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.276 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	7.277 UA
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN COMPLETA	
CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES + DEPORTIVO	4.691,54 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL	492,71 m ² (Sistema
CESIÓN DE VIARIO	8.906,18 m ² (Sistema Local)
OTRAS DETERMINACIONES	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Proyecto de
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
TITULARIDAD	Municipal
GESTIÓN	U.E. 1, U.E. 2
PLAZOS DE DESARROLLO	1C

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Definición y tipología.

Estas condiciones son de aplicación a las parcelas de uso industrial, identificadas en los planos como manzanas A1, A2, A3 y A4.

Artículo 2. Parcelación.

Las parcelas urbanísticas son las que aparecen grafiadas en los planos, y tendrán la consideración de indivisibles.

No será necesario en ningún caso la aprobación previa de un Estudio de Detalle si se mantienen las condiciones de ordenación detallada.

Artículo 3. Alineaciones y separaciones a linderos.

1. Las naves dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en el plano núm. 4 «Alineaciones y Rasantes. Alturas».

2. La separación mínima a linderos privados será de 3 m en el caso de tipología de naves aisladas.

3. Están exentas de estas condiciones las edificaciones existentes previas a la aprobación del Plan. Las reformas realizadas después de la aprobación definitiva del Plan tendrán la misma consideración que las edificaciones de nueva planta.

Artículo 4. Alturas.

1. La altura máxima reguladora es de 9 m, en una planta, con posibilidad de entreplanta para oficinas.

2. Están exentas de estas condiciones las edificaciones existentes previas a la aprobación del Plan. Las reformas realizadas después de la aprobación definitiva del Plan tendrán la misma consideración que las edificaciones de nueva planta.

Artículo 5. Modificación de alineaciones, altura y posición de la edificación.

Lo previsto en la ordenación detallada en cuanto a alineaciones, altura y posición de la edificación podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sobre la parcela correspondiente.

ANEXO III

Condiciones particulares del sector SIO-2

Memoria

Índice

1. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la ordenación.

1.1. Conveniencia.

1.2. Oportunidad.

2. Objetivos y criterios de la ordenación.

3. Justificación de las determinaciones de la ordenación.

3.1. Delimitación.

3.2. Estado actual.

3.3. Características de ordenación.

Zona de uso industrial.

Características de la red viaria.

Reserva de equipamientos y espacios libres.

Características y trazado de las redes de infraestructuras.

3.4. Condiciones de desarrollo y ámbitos de gestión.

4. Cuadro de características de la ordenación.

5. Ficha urbanística.

Justificación de la conveniencia y oportunidad de la ordenación

Conveniencia.

La ordenación de los suelos que integran el sector SIO-2 se enmarca dentro de una actuación que viene a completar el desarrollo industrial desordenado existente al Oeste del núcleo urbano de Pedroche, conformando una nueva imagen en una de las entradas al pueblo desde la carretera provincial CP-46.

La redacción de un Planeamiento General del municipio es el marco adecuado en el que incluir una operación de estas características.

Oportunidad.

Las industrias existentes en el sector, junto a las características naturales y topográficas del terreno, el desarrollo previsto por el Plan en la zona Oeste del casco urbano de Pedroche así como la demanda creciente de suelo específico para uso industrial, apoyan sobradamente la aparición del sector SIO-2.

La ubicación del sector en una de las entradas al núcleo urbano de Pedroche (Colada de El Ranchal), próximo al mismo, favorece la comprensión de la propuesta al contar con un buen acceso que facilita los flujos que puede generar un asentamiento industrial, al mismo tiempo que su posición en un cruce de caminos protege los usos colindantes de las posibles molestias generadas por la actividad industrial.

Por otro lado la actuación generará una nueva imagen desde el acceso al núcleo que mejorará considerablemente la situación actual.

Objetivos y criterios de la ordenación.

En el documento de Normas Urbanísticas se establecen como objetivos y condiciones generales de ordenación el desarrollo de un polígono industrial integrando industrias ya establecidas y la dotación de jardines y equipamientos.

Estos objetivos generales se concretan en la ordenación propuesta a través de los siguientes puntos:

- Creación de un viario paralelo a la carretera de acceso que ordena todos los posibles flujos de entrada y salida del polígono industrial, a la vez que el acceso en sí mismo.

- Creación de un viario de circulación interior que permita la viabilidad de la actuación, teniendo en cuenta que se trata de dos unidades de ejecución.

- Creación de una bolsa de aparcamiento que garantice la dotación pública y el buen funcionamiento del polígono. En la disposición de los aparcamientos se ha tenido en cuenta la necesidad de maniobrabilidad que permita la operación de entrada y salida al polígono.

- Ordenación de los espacios libres locales a modo de colchón verde respecto a la Colada de El Ranchal.

- Ordenación de los equipamientos locales integrados en la trama industrial y los espacios verdes, permitiendo un fácil y rápido acceso a los mismos desde el núcleo urbano.

- Creación de un parcelario heterogéneo que dé cabida a industrias con necesidades de suelo diversas y consolidación de las existentes.

Justificación de las determinaciones de la ordenación.

Delimitación.

El ámbito objeto de urbanización se encuentra situado al Oeste del núcleo urbano de Pedroche, frente al cuartel de la Guardia Civil. Los límites del Sector definido son los siguientes:

- Al Norte, con la Colada de El Ranchal y con Suelo No Urbanizable Natural o Rural.

- Al Sur, con Suelo No Urbanizable Natural o Rural.

- Al Este, con la Colada de El Ranchal.

- Al Oeste, con Suelo No Urbanizable Natural o Rural.

La superficie total del sector es de 15.260 m², que se ejecutará mediante dos Unidades de Ejecución:

UE-1: 7.814 m².
UE-2: 7.446 m².

Estado actual.

Los terrenos que forman parte del sector tienen dos usos diferenciados, el uso agropecuario y el uso industrial. El sector se encuentra dividido por el camino rural «Camino de la Aguililla».

Como se puede apreciar en los planos, el terreno natural describe una pendiente ascendente de Noreste a Suroeste, siendo su cota mínima +583 en el acceso al polígono y su cota máxima +593 en el vértice más al Oeste del sector.

El sector además se encuentra atravesado por una arteria de abastecimiento en alta de fibrocemento de diámetro 80, propiedad de EMPROACSA, que habrá que desviar.

Características de ordenación.

Los parámetros asignados al desarrollo del sector SIO-2 son los siguientes:

- Edificabilidad neta: 0,6 m²/m²s, calculada sobre la superficie de la zona sin incluir sistemas locales ni generales.

- Aprovechamiento medio del Área de Reparto: 0,2964 UA/m².

- Superficie máxima edificable:

UE-1: 3.352,8 m²t.
UE-2: 2.308,2 m²t.

- Uso característico: Industrial (Zona de Extensión Industrial-Intensidad II).

- Sistema Local de Espacios Libres:

UE-1: 848 m² (5,55 % de la superficie total).
UE-2: 693 m² (4,54 % de la superficie total).

- Sistema Local de Equipamientos (deportivo + social y comercial):

UE-1: 306 m² (2 % de la superficie total).
UE-2: 307 m² (2,01 % de la superficie total).

- Sistema Local Viario y de Aparcamientos:

UE-1: 1.072 m².
UE-2: 2.599 m².

- Condiciones de parcelación: superficie de parcela:

Tipología naves aisladas: mínimo 500 m².
Tipología naves adosadas: 300-800 m².

Zona de uso industrial.

La tipología industrial característica es la de naves aisladas, en parcelas mínimas de 500 m², con una altura máxima de 9 m en una planta con posibilidad de entreplanta para oficinas sin límite de ocupación.

Se podrá utilizar la tipología industrial adosada en parcelas de 300 a 800 m² siempre y cuando no se emplee en esta tipología más del 25% del techo edificable total, lo que supone una superficie máxima edificada de esta tipología de 1.415,25 m²t.

Las condiciones de la edificación serán las establecidas de manera general en las Normas Urbanísticas del Plan General en el Capítulo 2 del Título IV, si bien para conseguir una imagen unitaria de las diferentes actuaciones se establecen las siguientes condiciones específicas:

- En los Proyectos de Edificación se incluirá obligatoriamente el tratamiento de los espacios no edificados de la parcela, tipos de pavimentos y vegetación.

- Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos, aunque sea temporalmente (como en las medianerías), deberán terminarse exteriormente con materiales cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad.

- En las edificaciones de tipología adosada, se potenciará la coordinación con los elementos fundamentales de las fachadas colindantes, en cuanto a volúmenes, continuidad de cornisas y elementos de cubierta, tamaños de huecos y demás elementos que contribuyan a la homogeneidad compositiva.

- Se permite una planta sótano para uso de garaje-aparcamiento y usos técnicos de la actividad, que no computará a efectos de edificabilidad.

- Se establece como uso compatible el terciario en las mismas condiciones del uso industrial.

Características de la red viaria.

La red viaria se articula en torno a una vía principal que recorre todo el polígono y a una vía de acceso que coincide con el «Camino de la Aguililla», que se urbanizará en la longitud que se encuentre dentro del sector, manteniendo la conectividad.

La sección Tipo A corresponde a la vía principal en su primer tramo. Cuenta con calzada de un carril por sentido de 3,50 m de anchura y acerado a ambos lados de 1,50 m, teniendo una sección total de 10 m.

La sección Tipo B corresponde a la vía principal en su segundo tramo. Cuenta con calzada de un carril por sentido de ancho 3,50 m y acerado a un lado de 1,50 m. El acerado en el otro lado se integra dentro de la franja de zonas verdes. La sección total es de 8,50 m.

La sección Tipo C corresponde al primer tramo de la vía de acceso. Cuenta con calzada de un carril por sentido de 4 m de ancho y acerado a ambos lados de 1,50 m, teniendo una sección total de 11 m.

La sección Tipo D corresponde al segundo tramo de la vía de acceso, coincidiendo con el «Camino de la Aguililla». Cuenta con calzada de dos carriles de ancho variable, al respetarse el trazado original del camino, y acerado a ambos lados de 1,50 m.

Se dispone una bolsa de aparcamiento con un total de 41 plazas, de las cuales un 2% (1 plaza) se reserva para el uso de minusválidos. Esta previsión se encuentra dentro de la dotación exigida por la LOUA que establece entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificables, lo que equivale a un intervalo de 29 a 57 plazas de aparcamiento.

Reserva de equipamientos y espacios libres.

El equipamiento previsto para el sector SIO-2 se distribuye en los usos pormenorizados Deportivo, y Comercial y Social.

Las parcelas de Deportivo y Comercial y Social se han situado proporcionalmente en ambas unidades de ejecución, sin embargo los Espacios Libres están ligeramente descompensados. Tanto los equipamientos como las zonas verdes cumplen las dotaciones establecidas por la LOUA para suelo con uso característico industrial.

Debido al ámbito reducido del sector, las edificaciones existentes, la topografía y las afecciones sectoriales, se considera inviable el cumplimiento de algunas condiciones señaladas en el artículo 4 del Reglamento de Planeamiento respecto a las dimensiones de los jardines.

DOTACIONES	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE ORDENACIÓN	PORCENTAJE L.O.U.A.
Espacios Libres	1.541	10,09%	10%
Deportivo + Comercial y Social	613	4,01%	4%
TOTAL	2.154	15%	14%

Características y trazado de las redes de infraestructuras.

El Plan General establece las directrices básicas de los esquemas de infraestructuras previstos para dotar de los servicios necesarios al sector, que se desarrollarán a fondo en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las redes previstas quedan reflejadas en la documentación gráfica, y son las siguientes:

- Abastecimiento de agua, riego e incendios.

La red propuesta deberá conectarse con las infraestructuras existentes en el núcleo urbano, actuación que se aprovechará para realizar una zanja técnica donde dar cabida a otras conducciones necesarias para el polígono.

La instalación se resuelve mediante red ramificada, ubicada bajo el acerado. La acometida se realiza a la red municipal, disponiendo si fuera necesario una estación de bombeo que asegure la presión adecuada.

El consumo mínimo a garantizar será 1 l/seg/Ha.

En las zonas verdes se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

El agua bruta necesaria para las zonas verdes se obtendrá mediante pozos u otras alternativas de riego.

La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir los 100 l/min. durante 2 horas; se colocará también bajo las aceras cumpliendo las especificaciones de la Normativa vigente.

La red de abastecimiento de agua tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 928/1979 sobre «Garantías Sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano», y el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de aguas (1979).

- Saneamiento.

Los criterios de diseño de la red de alcantarillado se ajustarán a las condiciones particulares del Ayuntamiento y de la Empresa Municipal de Aguas. La red de alcantarillado tendrá en cuenta el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de aguas.

El Proyecto de Urbanización estudiará la viabilidad del sistema separativo para aguas pluviales y residuales, justificando en su caso una única red de saneamiento.

Todas las industrias deberán cumplir los requisitos generales exigidos en las Normas Urbanísticas del Plan General para el uso industrial.

Red de aguas residuales.

El trazado de la red se diseña con un solo punto de conexión al colector municipal. Se procurará que la forma de vehiculización de los residuos sea por gravedad por lo que se modificará el esquema lo que sea necesario en el Proyecto de Urbanización para conseguir dicho fin.

El trazado de la red discurrirá por la calzada con pozos de registro cada 40 m como máximo y dispuestos en los cambios de alineaciones, cambios de secciones, uniones de ramales y acometidas, proyectándose un ramal por calle para que dé servicio a todas las parcelas. Se dejará una acometida por parcela y una arqueta sifónica en el acerado.

El material a emplear para las conducciones será PVC hasta 500 mm de diámetro y hormigón armado para el resto.

Red de aguas pluviales.

En el caso de proyectarse red de pluviales separada, se estudiará el punto de vertido más adecuado en función de la topografía y los arroyos más cercanos. La vehiculización del agua se realizará por gravedad.

Todas las parcelas dispondrán de arquetas sifónicas en el acerado y tubos de conexión hasta el límite de las mismas, donde podrán acometer los futuros propietarios.

El trazado de la red se proyectará por el centro de la calzada, con pozos de registro cada 40 m como máximo y dispuestos en los cambios de alineaciones, cambios de secciones, uniones

de ramales, acometidas y encuentros con los imbornales. Los imbornales de recogida de aguas pluviales a ambos lados de las calzadas y separadas no más de 40 metros.

Todas las calles tendrán un colector general de recogida.

Red de energía eléctrica y alumbrado público.

Los criterios de diseño de distribución de energía eléctrica y alumbrado público se ajustarán a las Normas Urbanísticas del Plan General, así como las siguientes normativas:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del sector eléctrico, referido a los planes urbanísticos, establece que la planificación se realizará «precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

- Instalación MIBT: Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, según decreto 842/2002 de 2 de agosto.

- Reglamento de verificaciones eléctricas.

- Decreto 12 de marzo. Aprobación del reglamento.

- Real Decreto 1725/84 de 18 de julio. Modificación de artículos.

- Real Decreto 153/1985 del 6 de febrero.

- Establecimiento de nuevas tarifas.

- Real Decreto 1075/1986 de 2 de mayo. Condiciones de los suministros de energía y calidad de servicios.

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y garantías de Seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

- Normas técnicas de construcción y montaje de las instalaciones eléctricas de distribución de la CSE.

(Declaradas de obligado cumplimiento por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Fomento y Trabajo de la Junta de Andalucía en resolución de 11.10.89).

Normas particulares de la compañía suministradora, siempre que sean compatibles con los criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la Ley 54/1997, de 24 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Norma e instrucciones para alumbrado público del Ministerio de la Vivienda.

Estimación de cargas:

Demanda por uso	Superficies (m ²)	Techo edificable	Total por Uso (kW)
A1: 125 W/m ²	2.937	1.762,2	220,27
A2: 125 W/m ²	2.651	1.590,6	198,82
A3: 125 W/m ²	1.356	813,6	101,7
A4: 125 W/m ²	1.126	675,6	84,45
A5: 125 W/m ²	1.365	819	102,37
E1: 100 W/m ²	306	306	33,15
E2: 100 W/m ²	307	307	16,24
ZV1: 1 W/m ²	848	-	0,85
ZV2: 1 W/m ²	693	-	0,69
A.Público: 1 W/m ²	3.671	-	3,67

TOTAL DEMANDA (kW)	762
PREVISIÓN DE CARGAS (kVA) potencia cosφ = 0,85)	(Factor de 648

El predimensionado de las cargas se realiza según los siguientes criterios:

- Zonas Industriales: Según la Instrucción ITC BT 010, estas zonas tienen una previsión de 125 vatios/m² edificable previsto, con un coeficiente de simultaneidad de 1.

- Equipamientos: La previsión es de 100 vatios/m² edificable previsto, con un coeficiente de simultaneidad de 1.

Espacios Libres: Se establece una previsión de 1 watio/m².

- Alumbrado Público: La previsión de carga se realiza según la NTE-IER, con una potencia de 1 watio/m² de vial.

La conexión con las infraestructuras se realizará a las redes de MT en el punto indicado por la compañía suministradora. Las redes eléctricas de Media y Baja Tensión serán subterráneas, irán bajo los acerados o zonas pavimentadas. Los centros de transformación podrán ser o no subterráneos, no pudiéndose situar en el viario público.

La distribución del alumbrado público será diseñada en el Proyecto de Urbanización, si bien se deberán cumplir los parámetros mínimos requeridos:

Iluminancia: 2 cd/m².

Uniformidad global: 0,4.

Uniformidad longitudinal: 0,7.

Telecomunicaciones.

Se proyecta una infraestructura de canalizaciones, con cámaras y arquetas de tipo normalizado, que alcanza todos los puntos de la futura urbanización.

El origen de la distribución está pendiente de los estudios de la Compañía Telefónica de España, aunque se ha hecho la hipótesis de conexión desde la calle El Olivo.

Condiciones de desarrollo y ámbitos de gestión.

El ámbito del sector constituye a los efectos de su gestión dos «Unidades de Ejecución» que vienen reflejadas en los planos.

Las Unidades de Ejecución se han delimitado teniendo en cuenta la aportación inicial de suelo y el suelo resultante de la ordenación propuesta, de manera que se garantice la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios.

El sistema de actuación propuesto es el de Compensación, siendo necesaria la constitución de Junta de Compensación y el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Se establece un plazo para la redacción del Proyecto de Urbanización de 2 años a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, y un plazo para el inicio de la actividad urbanizadora de 2 años a partir de la redacción del Proyecto de Urbanización.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Ordenación del Sector

TIPO	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Ie	SUP. MÁX. TECHO
INDUSTRIAL	A1	2.937	0,6	1.762,20
	A2	2.651	0,6	1.590,60
	A3	1.356	0,6	813,60
	A4	1.126	0,6	675,60
	A5	1.365	0,6	819
EQUIPAMIENTO	E1	306		
	E2	307		
ESPACIOS LIBRES	ZV1	848		
	ZV2	693		
VIARIO		3.671		
SUPERFICIE TOTAL		15.260		5.661

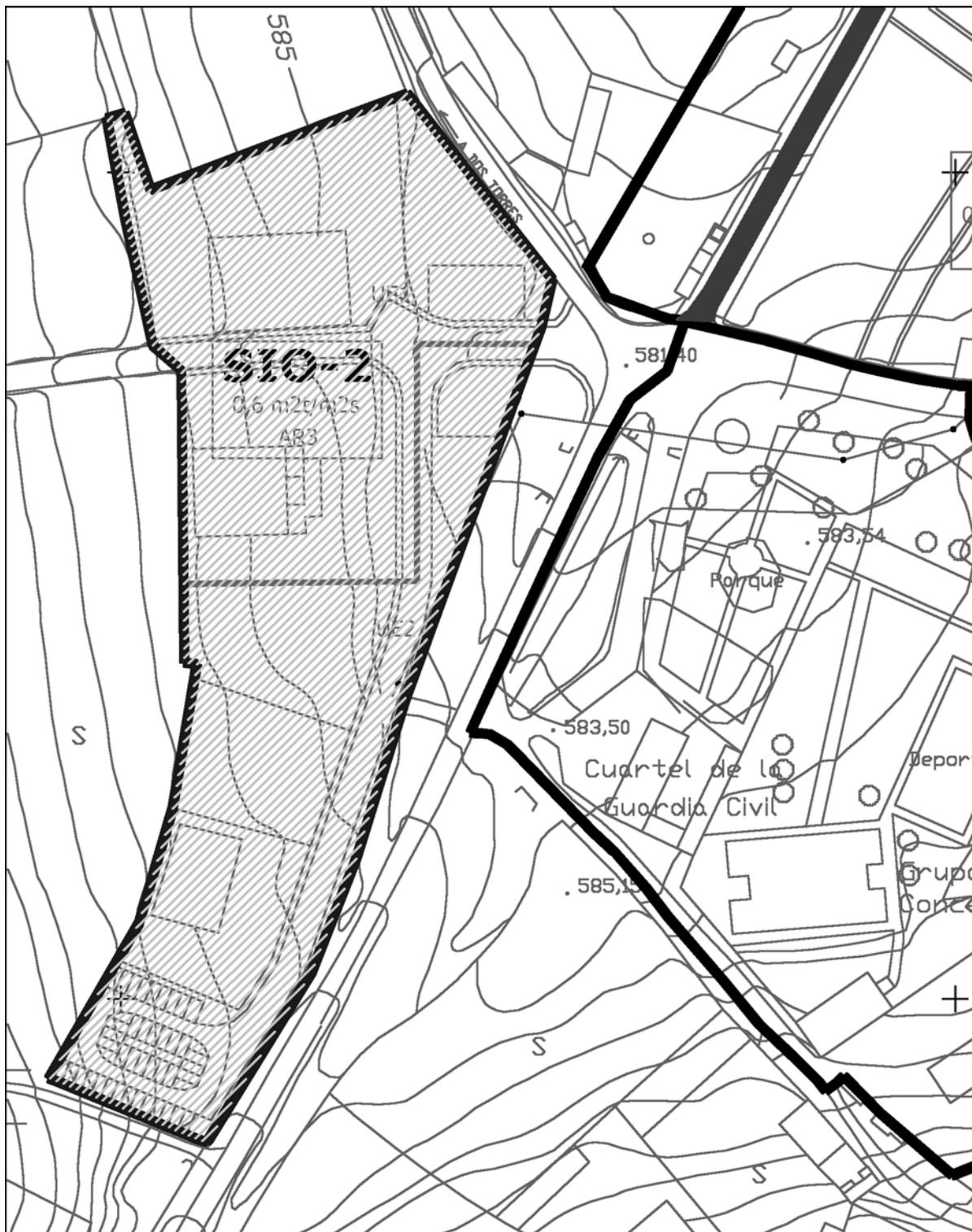
Ordenación Unidad de Ejecución 1

TIPO	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Ie	SUP. MÁX. TECHO
INDUSTRIAL	A1	2.937	0,6	1.762,20
	A2	2.651	0,6	1.590,60
EQUIPAMIENTO	E1	306		
ESPACIOS LIBRES	ZV1	848		
VIARIO		1.072		
SUPERFICIE TOTAL		7.814		3.352,80

Ordenación Unidad de Ejecución 2

TIPO	MANZANA	SUPERFICIE m ²	Ie	SUP. MÁX. TECHO
INDUSTRIAL	A3	1.356	0,6	813,60
	A4	1.126	0,6	675,60
	A5	1.365	0,6	819
EQUIPAMIENTO	E2	307		
ESPACIOS LIBRES	ZV2	693		
VIARIO		2.599		
SUPERFICIE TOTAL		7.446		2.308,2

FICHA URBANÍSTICA



SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IDENTIFICACIÓN

SIO-2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

SUPERFICIE DEL SECTOR	15.260 m ²
USO GLOBAL	Industrial (Zona Industrial Intensidad II)
EDIFICABILIDAD NETA	0,6 m ² /m ² s
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	5.661 m ²

2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR3
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2964 UA/m ²
COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN	0,8
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.529 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	4.523 UA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN COMPLETA

CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES	1.541 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO + COMERCIAL Y SOCIAL	613 m ² (Sistema Local)
CESIÓN DE VIARIO	3.671 m ² (Sistema Local)

OTRAS DETERMINACIONES

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN	Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
TITULARIDAD	Privado
GESTIÓN	U.E. 1, U.E. 2
PLAZOS DE DESARROLLO	1C

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Definición y tipología.

Estas condiciones son de aplicación a las parcelas de uso industrial, identificadas en los planos como manzanas A1, A2, A3, A4 y A5.

Artículo 2. Parcelación.

Las parcelas urbanísticas son las que aparecen grafiadas en los planos, estando permitida la agregación y segregación de las mismas siempre que la parcela resultante cumpla las condiciones de ordenación del sector.

No será necesario en ningún caso la aprobación previa de un Estudio de Detalle si se mantienen las condiciones de ordenación detallada.

Artículo 3. Alineaciones y separaciones a linderos.

4. Las naves dispondrán sus líneas de fachada sobre las alineaciones exteriores marcadas en el plano núm. 4 «Alineaciones y Rasantes. Alturas».

5. La separación mínima a linderos privados será de 3 m en el caso de tipología de naves aisladas.

6. Están exentas de estas condiciones las edificaciones existentes previas a la aprobación del Plan. Las reformas realizadas después de la aprobación definitiva del Plan tendrán la misma consideración que las edificaciones de nueva planta.

Artículo 4. Alturas.

3. La altura máxima reguladora es de 9 m, en una planta, con posibilidad de entreplanta para oficinas.

4. Están exentas de estas condiciones las edificaciones existentes previas a la aprobación del Plan. Las reformas realizadas después de la aprobación definitiva del Plan tendrán la misma consideración que las edificaciones de nueva planta.

Artículo 5. Modificación de alineaciones, altura y posición de la edificación.

Lo previsto en la ordenación detallada en cuanto a alineaciones, altura y posición de la edificación podrá modificarse mediante Estudio de Detalle sobre la parcela correspondiente.

ANEXO IV:

CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS				
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO		TOTAL
	429.973 m ²	16.530 m ²		446.503 m ²
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	SECTORIZADO	NO SECTORIZADO	TOTAL
	39.812 m ²	59.201 m ²	27.229 m ²	126.242 m ²
SUELO NO URBANIZABLE	PROTEGIDO	NATURAL O RURAL		TOTAL
	1.430.536 m ²	118.561.760 m ²		119.992.296 m ²

SISTEMAS GENERALES				
S.G. COMUNICACIONES	S.G. ESPACIOS	S.G. EQUIPAMIENTOS	S.G. INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
Sin cuantificar	37.474 m ²	42.123 m ²	Sin cuantificar	79.597 m ²

SISTEMAS LOCALES				
S.L. VIARIO Y APARCAMIENTO	S.L. ESPACIOS LIBRES	S.L. EQUIPAMIENTOS		TOTAL
Sin cuantificar	19.139 m ²	3.258 m ²		22.397 m ²

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO					
PLAN PARCIAL	SR-1	SR-2	SR-3	ST-1	TOTAL
	17.190 m ²	18.552 m ²	6.697 m ²	16.762 m ²	59.201 m ²
ESTUDIO DE	SU1		SU2		TOTAL
	4.525 m ²		12.005 m ²		16.530 m ²

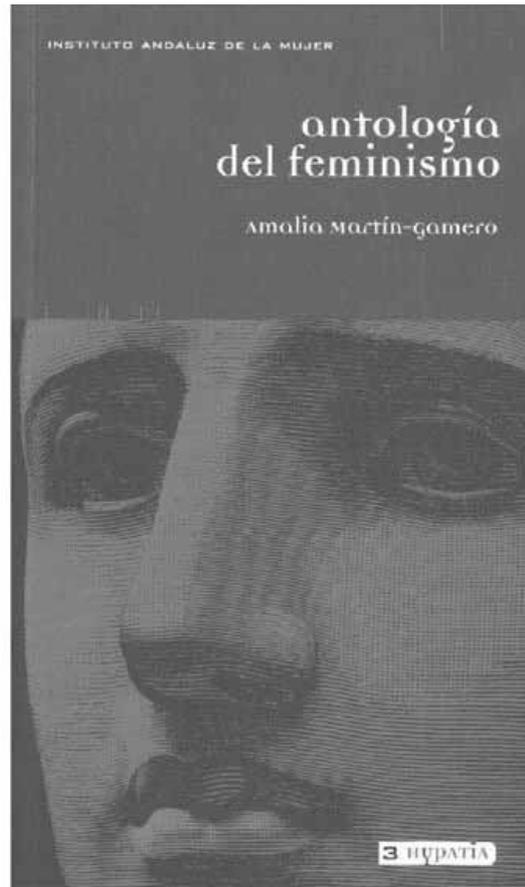
ÁMBITOS DE REPARTO O DE GESTIÓN									
ÁREA DE REPART	1		2		3		4		TOTAL
	16.530 m ²		42.439 m ²		39.812 m ²		16.762 m ²		115.543 m ²
SECTOR	ES	SU1	SU2	SR-1	SR-2	SR-3	SIO-1	SIO-2	ST-1

Córdoba, 19 de febrero de 2007.- El Delegado, Francisco García Delgado.

PUBLICACIONES

Título: Antología del Feminismo

Autora: Amalia Martín Gamero



Realización: Amalia Martín Gamero e Instituto Andaluz de la Mujer

Edita: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2002

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 8,65 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Título: Liderazgo Político de Mujeres

Desde la Transición hacia la Democracia Paritaria

Autora: María F. Sánchez Hernández



Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2003

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 11,69 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63